

PLAN URBANISTIC GENERAL

AL ORAȘULUI SEINI, JUDEȚUL MARAMUREȘ

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA LUCRĂRII

**PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) AL ORAȘULUI
SEINI, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

NUMĂRUL VOLUMULUI

II

DENUMIREA VOLUMULUI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA BENEFICIARULUI

ORAȘULUI SEINI, JUDEȚUL MARAMUREȘ

DENUMIREA PROIECTANTULUI

S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

NUMĂRUL DE ORDINE AL
DOCUMENTAȚIEI

CONTRACT NR. 6787/2023
PROIECT NR. 037-2023

DATA PREDĂRII

2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI:

PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

COORDONATOR GENERAL: **arh. urb. Dan Florin FLORUȚ**

ȘEF PROIECT: **arh. urb. Dan Florin FLORUȚ**

CUPRINS:

1. DISPOZIȚII GENERALE	6
1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:	6
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:.....	7
1.3 DOMENIUL DE APLICARE:	8
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:.....	9
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT: ...	9
2.1.1. Resursele subsolului:	9
2.1.2. Resurse de apă și platforme meteorologice:.....	9
2.1.3. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:.....	10
Teritoriul administrativ al orașului Seini se suprapune cu aria naturală protejată – Situl de importanță comunitară ROSCI0436 – Someșul Inferior, pe o suprafață de 95 ha.	10
2.1.4. Zone construite protejate:	10
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC:	12
2.2.1. Zone expuse la riscuri naturale:	12
2.2.2. Zone cu risc de inundabilitate:	12
2.2.3. Zone cu risc tehnologic:	13
2.2.4. Zone de protecție sanitară:	13
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:.....	15
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	15
2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice:.....	15
2.3.3. Amplasarea față de aliniament :	15
2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.....	16
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:	16
2.5.1. Accese carosabile:	16
2.5.2. Accese pietonale și piste de bicicliști:	18
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ:	18
2.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare:	18
2.6.2. Alimentarea cu energie electrică:.....	19
2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale:	21
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	21
Aspectul exterior al construcțiilor:	22
2.8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:	22
2.8.1. Parcaje:.....	22
2.8.2. Spații verzi și plantate:	24
2.8.3. Împrejmuiuri:	26
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ:.....	26
3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:	26
2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN:	27
ZF07 - ZONE CENTRALE:	27
ZF08 - ZONA MIXTA LOCUINȚE, SERVICII, COMERȚ:.....	31
ZF09 – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII :	34
ZF10 – ZONA DE COMERȚ ȘI SERVICII :	39
ZF11 – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE :	42
SZF11.1 – Subzona locuințe individuale de tip urban din zone constituite.....	42
SZF11.2 – SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE.....	46
ZF12 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	49
ZF04 – UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE.....	52
ZF14 - ZONA SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	56
SZF14.1– Subzona de spații verzi publice :	56

SZF14.2– AMENAJĂRI SPORTIVE:.....	58
ZF15 - ZONA TERENURI ȘI CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIE SPECIALA	60
ZF06 - ZONA AFERENTĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE	61
SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere:.....	61
SZF06.2 – Căi de comunicație feroviare;	63
ZF13 - ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE	65
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO- EDILITARE	67
3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN	69
3.8. Terenuri agricole din extravilan:	69
3.9. Terenuri agricole din intravilan:	70
4. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	72

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

În sensul Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare:

Regulamentul general de urbanism (prescurtat R.L.U.) reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (prescurtat P.U.G.) cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.¹

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Orașului Seini.

După aprobare P.U.G. și R.L.U. aferent acestora devin opozabile în justiție. Prevederile Regulamentului local de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă funcțională.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 privind autorizarea executării construcțiilor actualizată și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, prin grija personalului din cadrul serviciului de urbanism din aparatul primăriei.

Aplicarea prevederilor trebuie să asigure **corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității**, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

În baza prevederilor Planului urbanistic general al orașului Seini, autorizațiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care exista reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, cuprinse în Regulamentul local de urbanism - R.L.U., aferent acestuia.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o **modificare de la prevederile prezentului regulament local de urbanism**, pentru zona respectivă și dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:²

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competența a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competența a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, după caz, conform competenței.
- d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Perioada de valabilitate a acestui PUG este de maxim 10 ani, cu posibilitate de prelungire conform Legii 350/2001, art. 46 (1).

Prezentul regulament stabilește, pentru imobilele situate în teritoriul administrativ al Orașului Seini, reguli privitoare la:

¹ cf. Legii 350 din 6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 49

² cf. Legii 350 din 6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32

- a. Regimul economic al imobilelor: destinațiile și activitățile admise și interzise;
- b. Regimul tehnic al imobilelor și modul de construire permis/interzis;
- c. Regimul de protecție a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.)
- d. Regimul de protecție a patrimoniului arheologic;
- e. Regimul de protecție a peisajului natural și a peisajului cultural.
- f. Regimul de protecție al clădirilor cu valoare arhitecturală
- g. Zonele de servitute și restricții

Prin respectarea acestor reguli este permisă autorizarea directă a construirii pe toate parcelele care fac parte din teritoriul administrativ al Orașului Seini; autorizarea directă a construirii înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism preababilă.

1.2 Baza legală a elaborării:

Legislația domeniului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
 - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea 363/2006;
 - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997
 - Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
 - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007
 - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001
 - Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin OUG nr. 142/2008, aprobată prin modificări prin -
- Legea nr. 190/2009 Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- Ordinul nr. 34/N/7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr.315 din 28.06.2004 privind dezvoltarea regională a României cu toate modificările și completările ulterioare;

Legislația în domenii conexe:

- Codul Civil – legea 287/2009 actualizată
- Codul silvic - legea nr.46/2008
- Legea nr. 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 378 din 2001, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 451 din 08.07.2002 pentru rectificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;

- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea nr. 49 din 07.04.2011 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale
- Ordinul nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr.1.295 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr.1.294 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor
- Legea nr. 102 din 8 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- Ordinul nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism

Reglementări tehnice în domeniu:

- Ordinul MLPAT nr. 13N din 10.03.1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000

1.3 Domeniul de aplicare:

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Orașului Seini, județul Maramureș.

Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Seini constituie legea locală și instrumentul de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor.

Prezentul R.L.U. aferent P.U.G., preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate de Consiliul Local al Primăriei Orașului Seini ulterior PUG, în măsura în care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului Național sau Județean.

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Orașului Seini. Regulamentul Local de Urbanism este aplicabil atât la construcții existente, cât și la construcții noi.

La emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, și toate legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

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

2.1.1. Resursele subsolului:

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

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

În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzic orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

2.1.2. Resurse de apă și platforme meteorologice:

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

Lățimea zonei de protecție de-a lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	10-50 m	51-500 m	peste 500m
Lățimea zonei de protecție (m)	15 m	30 m	50 m

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. m ³)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m) – spre cursul de apă	5	10	15
Lățimea zonei de protecție (m) – spre interiorul incintei	3	4	4

Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

2.1.3. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Aria naturală protejată este o zonă definită geografic exact delimitată, zonă terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită.³

Siturile Natura 2000 protejează un complex important de ecosisteme cum ar fi zone umede și păduri limitrofe acestora, fiind un mediu propice pentru dezvoltarea speciilor de floră și faună sălbatică.

Teritoriul administrativ al orașului Seini se suprapune cu aria naturală protejată – Situl de importanță comunitară ROSCI0436 – Someșul Inferior, pe o suprafață de 95 ha.

Autorizarea executării construcțiilor și a 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.

2.1.4. Zone construite protejate:

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri culturale mobile și imobile care prezintă valoare deosebită din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.⁴

Monumente istorice:

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
- Executarea de mule de pe componente ale monumentelor istorice
- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare
- Strămutarea
- Amenajări cai de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură.

Orașul Seini deține un patrimoniu construit vast și valoros, conform Listei Monumentelor Istorice există 29 de monumente de arhitectură

³ cf. Ordonanței de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, art.2

⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism, art.9 și Ordonanței nr. 68 din 26 august 1994 privind protejarea patrimoniului cultural național

Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:

NR.	COD LMI 2004	DENUMIRE	ADRESA	DATA
1	MM-II-m-B-04641	Biserica "Sf. Ioan Gura de Aur "	str. Bail, nr. 1	1882
2	MM-II-m-B-04642	Scoala confesionala romaneasca	str. Bail, nr. 4	1860-1865
3	MM-II-m-B-04643	Judecatoria, azi Scoala Generala, nr.1	str. Nicolae Balcescu, nr. 2	in sec. XX
4	MM-II-m-B-04644	"Banca Satmareana ", azi locuinta	str. Nicolae Balcescu, nr. 4	in sec. XIX
5	MM-II-m-B-04645	Casa	str. Nicolae Balcescu, nr. 6	in sec. XX
6	MM-II-m-A-04646	Casa Bay	str. Cetatii, nr. 1	in sec. XIX
7	MM-II-m-B-04647	" Intreprinderea de drojdie seineana "	str. Cuza Voda, nr. 12	1875
8	MM-II-m-B-04647.01	Aripa veche a sectiei Drojdie	str. Cuza Voda, nr. 12	1875
9	MM-II-m-B-04647.02	Atelier mecanic	str. Cuza Voda, nr. 12	1875
10	MM-II-m-B-04647.03	Birouri	str. Cuza Voda, nr. 12	1875
11	MM-II-m-B-04648	Casa Kompasz	str. Cuza Voda, nr. 15	in sec. XIX
12	MM-II-m-B-04649	Sinagoga	str. Cuza Voda, nr. 25	1904
13	MM-II-m-B-04650	Casa cu sculpturi	str. Cuza Voda, nr. 73	sec. XIX
14	MM-II-m-B-04651	Casa Pop	str. Cuza Voda, nr. 74	inc. sec. XX
15	MM-II-m-B-04652	Casa cu sculpturi	str. Cuza Voda, nr. 75	sec. XIX
16	MM-II-m-B-04653	Casa Kepes	str. Mihai Eminescu, nr. 12 A-12 B	sf. sec. XIX
17	MM-II-m-B-04654	Casa Kavassy	str. Mihai Eminescu, nr. 34	sec. XIX
18	MM-II-m-B-04655	Scoala, azi gradinita	str. Mihai Eminescu, nr. 35	1912
19	MM-II-m-B-04656	Locuinta Pedagogului scolii	str. Mihai Eminescu, nr. 37	1912
20	MM-II-m-B-04657	Casa Keller- Kepes, azi S.C. Gitamic	str. Mihai Eminescu, nr.47	sec. XIX
21	MM-II-m-B-04658	Biserica Calvina	str. Libertatii, nr. 3	1796
22	MM-II-m-B-04659	Moara	str. Morii, nr. 6	1875
23	MM-II-m-B-04659,01	Oloionita	str. Morii, nr. 6	1875
24	MM-II-m-B-04660	Scoala confesionala romano-catolica	Piata Unirii, nr. 1A	sf. Sec XVIII
25	MM-II-m-A-04661	Biserica romano-catolica"Neprihanita Zamislire"	Piata Unirii, nr.3	1421
26	MM-II-m-B-04662	Casa Bajnoczky	Piata Unirii, nr.4	1885
27	MM-II-m-B-04663	Hotel	Piata Unirii, nr.13	inc. sex XX
28	MM-II-m-B-04664	Casa Craciun, azi primaria orasului Seini	Piata Unirii, nr.16	inc. sex XX
29	MM-IV-m-B-04833	Obeliscul in memoria lui Erdosy Szilveszter Janos	Piata Szilveszter Janos	

Tab. 1 Monumente istorice din oraşul Seini, conform LMI 2015

Pentru monumentele istorice au fost instituite zone de protecție conform planșelor anexate, cu rolul de a conserva, proteja și pune în valoare obiectivele valoroase și de a controla prin reguli stricte intervențiile din zonă.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură.

Situri arheologice:

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului P.U.G. se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În plus, în zone care se suprapun cu siturile arheologice, orice lucrări de construire se vor realiza numai cu descărcare arheologică, iar în zonele de protecție a siturilor arheologice lucrările de construire se vor realiza cu supraveghere arheologică.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură.

Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii;

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

Clădiri cu arhitectură tradițională:

Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, tradițională se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

Se vor lua măsuri de conștientizare a proprietarilor de faptul că aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticității și identității locale;

Se va interzice demolarea clădirilor cu arhitectură tradițională și se va evita mutarea construcțiilor tradiționale și a celor cu valoare arhitecturală pe alt amplasament.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi pentru sporirea confortului.
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;

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

2.2.1. Zone expuse la riscuri naturale:

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

Zone cu risc de alunecări de teren:

Pentru reducerea riscului de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri:

- împădurirea versanților cu potențial de alunecare cu vegetație arboricolă hidrofilă cu un ritm rapid de creștere și adaptare (salcâm, pin, etc);
- terasarea versanților și plantarea la nivelul acestora a viței-de-vie ori a pomilor fructiferi ce au o bună favorabilitate pentru condițiile pedo-climatice ale teritoriului amenajat;
- realizarea de rigole și șanțuri în vederea preluării apelor de suprafață și în vederea diminuării eroziunii solului și a eroziunii în adâncime precum și pentru diminuarea cantității de apă infiltrate în sol.
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.;
- asigurarea bunurilor și a locuințelor în caz de dezastru pe baza unor studii de specialitate care să permită apoi negocierea corectă a valorii asigurării, respectiv a despăgubirilor.
- obligativitatea realizării studiilor geotehnice de stabilitate
- monitorizare continuă a teritoriilor instabile din interiorul intravilanului

Orice lucrări de contruire în aceste zone vor necesita studiu geotehnic aprofundat (la nivel de versant) și avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

2.2.2. Zone cu risc de inundabilitate:

Pentru reducerea riscului la inundații, se vor efectua următoarele măsuri de atenuare și prevenire a riscurilor:

- îndiguierea râurilor prin soluții prietenoase cu mediul
- decolmatarea albiilor
- autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se va face numai cu avizul Sistemului de Gospodărire al Apelor

- realizarea lucrărilor care sunt construite pe ape sau au legătură cu apele se vor face numai cu aviz de gospodărire a apelor în baza unei documentații tehnice întocmită, conform prevederilor Ordinului M.M.P nr. 799/2012, de un proiectant certificat de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

Conform Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare (Art. 49, alin. 1, 2) este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă; pentru amplasarea unor obiective, indiferent de destinație, în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei; aceasta măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor exprimat prin „Avizul de amplasament”.

Orice lucrări de contruire în aceste zone vor necesita avizul Sistemului de Gospodărire al Apelor și avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

2.2.3. Zone cu risc tehnologic:

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

Se vor prevedea următoarele măsuri de siguranță:

- Respectarea prevederilor cu privire la amplasarea obiectivelor industriale în raport cu categoriile de terenuri adiacente
- Detalierea studiilor privitoare la determinarea distanțelor până la care se manifestă efectele poluării sau accidentelor tehnologice

2.2.4. Zone de protecție sanitară:

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, etc. se face numai pe baza și în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

Zonele de protecție sanitare se stabilesc conform Ordin nr. 119 din 4 februarie 2014 actualizat prin Ordin nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014. Zona de protecție sanitară este definită ca fiind terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului;

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

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

Extras din Ordinul nr. 994/2018 – zone de protecție sanitară:

ART. 11

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . 200 m

13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . . 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . 50 m
22. Spitale veterinare: . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . 100 m
25. Abatoare . . . 500 m
26. Centre de sacrificare, guri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: . . . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 500 m
40. Crematorii umane: . . . 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . 1.000 m
47. Parcuri eoliene: . . . 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri . . . 200 m.

Înființarea cimitirelor se realizează cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective. (art. 22, HG nr. 741/2016)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor și a obiectivelor socio-economice trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- Protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații;
- Reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- Sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

- Sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

- Sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

- Sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici⁵

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare.), amplasate în zona de protecție sanitară a cimitirelor, fermelor zootehnice etc, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii și obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare pentru toate construcțiile existente;
- interzicerea amplasării, în aceste zone de protecție sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman;

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate mai sus este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele minime stabilite prin PUG.

2.3.3. Amplasarea față de aliniament :

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

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m.

⁵ cf. O.M.S. nr. 994 din 09.08.2018 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.2

2.4.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în condițiile legii în vigoare.

2.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

2.5.1. Accese carosabile:

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

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

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

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în domeniu, respectiv:

Pentru construcțiile administrative :

▢ accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;

▢ accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare : Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Pentru construcțiile comerciale : Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :

▢ alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

▢ platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

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

Pentru toate categoriile de construcții de cultură : Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:

▢ alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

▢ parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

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

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

- ▣ străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- ▣ străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- ▣ cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;
- ▣ cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- ▣ circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- ▣ alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- ▣ alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- ▣ alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu :

- ▣ accese carosabile pentru proprietari/locatari.
- ▣ acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- ▣ alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime de minim 3,5 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- ▣ în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 metri
 - o singură bandă de 3,5 metri lățime;
 - cele cu o lungime de maxim 100 metri - minim 2 benzi (total 7 metri), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până

la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (50m autostrăzi, 22 m pentru drumurile naționale, 20 m pentru drumuri județene, 18 m pentru drumurile comunale).

Amplasarea în zona drumului public a oricăror construcții, accesuri, amenajări, trebuie să respecte planul de urbanism.

2.5.2. Accese pietonale și piste de bicicliști:

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

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

La reabilitarea/modernizarea/înființarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1,2 m pentru fiecare sens. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space - străzile cu rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști cât și pentru vehicule.

2.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționare 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

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.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, în condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

2.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare:

Toate construcțiile trebuie racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare.

Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în toate zonele de intravilan, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

Soluții individuale se admit doar în cazul trupurilor izolate, unde racordarea la rețeaua publică ar presupune costuri foarte mari. Astfel, în cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții:

Pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;

- Pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare; bazine etanșe vidanjabile sau cu stație de epurare compactă locală.

- Obținerea avizului Agenției de Mediu și Agenției Naționale a Apelor Române.

În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:

- Să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați odată cu apele uzate;

- Să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

Conform Ordinului nr. 227 din 31.03.2006 privind amplasarea și dimensionarea zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare, se instituie zonele de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare, astfel :

Zona de protecție la canale:

Canale de irigații:

- canal de distribuție 2,00m;
- canal de aducțiune 2,50 m;
- canal de transport 3,00m;

Canale de desecare:

- canale secundare și de ultim ordin 2,00m;
- canale principale 2,00m;
- canale colectoare 2,50 m.

Zona de protecție se măsoară de la limita zonei de construcție.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică:

Conform „Norme 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): Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24 m pentru LEA 20kV, 37 m pentru LEA 110 kV

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Eventualele extinderi de rețele electrice prevăzute pentru zone intravilan vor fi amplasate pe domeniul public. Se vor respecta prevederile normativelor în vigoare, astfel:

A. Rețea de alimentare cu apă / rețea de canalizare:

1. Amplasarea căminelor de apă/canalizare se va face astfel încât să nu afecteze rețelele electrice subterane din zonă. Distanța pe orizontală între cablul electric și peretele căminului va fi de minim 0,6 m,

2. Se va respecta normativul NTE 007/08/00 al ANRE care prevede:

a) Distanța pe orizontală între conducta de apă/canalizare și cablul electric va fi de 0,5 m.

b) Distanța pe verticală (încrucișare) între cablul electric și conducta de apă / canalizare va fi de 0,25m

3. În cazul liniilor electrice aeriene de medie și joasă tensiune se va respecta prescripția PE 106/2003 și normativul NTE 003/04/00 (Normativul pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V) cu privire la traversări și apropieri față de conductele subterane: distanța minimă pe orizontală între fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ și peretele conductei va fi mai mare de 2 m. Căminele de apă se vor amplasa la cel puțin 2 m de fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ.

B. Rețele rutiere (drumuri, străzi):

1. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 – Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune și a normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiune peste 1000V – se impune păstrarea stâlpilor liniilor electrice aeriene în afara zonei de siguranță a drumului măsurată de o parte și de alta a drumului, de la ampriza acestuia.

2. Se va avea în vedere neafectarea fundației stâlpilor liniei electrice în zona săpăturilor. Săpăturile se vor efectua manual și nu mai aproape de 1 m față de fundația stâlpilor existenți. Se va avea în vedere și neafectarea instalațiilor de legare la pământ existente (prin secționarea conductoarelor sau platbandei din zona stâlpilor liniei electrice).

3. Se impune verificarea gabaritelor liniilor electrice ce supratraversează drumurile/strazile modernizate, astfel încât acestea să corespundă normativelor în vigoare. Distanța minimă, pe verticală între conductorul inferior al liniei electrice aeriene sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

4. În comune și zone locuite, rețele de cabluri trebuie pozate, de regulă, pe partea necarosabilă a străzilor (sub trotuare) sau în anumite condiții, în zonele verzi în cartierele de locuințe. Cablurile pozate pe partea carosabilă a străzilor trebuie să aibă o protecție mecanică corespunzătoare.

C. Construcții

1. Construcțiile vor fi amplasate respectând distanțele de apropiere față de rețelele electrice existente – (adică 0,6 m între cablurile electrice și fundația construcțiilor).

2. Se vor respecta prevederile normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, tab. 32 "Traversări și apropieri față de clădiri" care prevede:

a. Se interzice trecerea LEA cu tensiuni între 110 kV și 110kV peste construcții, deci implicit realizarea construcțiilor noi sub linia electrică de 110kV și/sau de 20 kV.

3. Conform Ordinului 49/2007 pentru modificarea și completarea „ Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007, art. 18: lățimea zonei de protecție și de siguranță trebuie să fie de:

- 37 m la LEA 110 kV, 18,5 m stânga și 18,5 m dreapta. față de axul LEA;

- 24 m la LEA 20 kV, 12 m stânga și 12 m dreapta. față de axul LEA .

4. Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât zona de siguranță și de protecție reglementată față de o capacitate energetică, se poate trata în cadrul unui studiu de coexistență. Costul studiului de coexistență se suportă de către solicitant.

5. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 cap.XI "Traversări și apropieri față de clădiri: Distanța în plan orizontal între conductorul extrem al LEA JT la deviația sa maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, va fi minim 0,3 m.

În conformitate cu Legea nr. 123/2012 cu modificările și completările ulterioare, terenurile pe care se situează rețelele electrice existente la intrarea în vigoare a legii sunt și rămân în proprietatea publică a statului. Cheltuielile pentru modificarea, schimbarea caracteristicilor energetice inițiale ale instalațiilor electrice existente, inclusiv pentru eliberarea amplasamentului, sunt suportate de el care a generat modificarea. Prin aceeași lege se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să ingradească prin executia de împrejmuire, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalațiile operatorului de distribuție.

D. Rețea de gaz metan

1. Pe porțiunea în care în zona de amplasament a conductei de gaz există cabluri electrice, se va respecta NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice, care prevede: distanță minimă în plan vertical (intersecții) între conducta de gaz metan și cablul electric va fi de 0,25 m. În caz contrar fie conducta, fie cablul electric (de regulă ultima instalație care se pozează) se introduce în tuburi de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători conform Normativului I6. Conducta de gaz va fi pozată deasupra cablului electric, iar unghiul minim de traversare va fi de 60°.

2. În cazul paralelismului cu conducta de gaz se impune o distanță de protecție de 0,6 m față de cablul electric existent. În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la 1,5 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune joasă sau medie și la 2 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune înaltă.

3. Conducta de gaz se va amplasa la distanța de minim 5 m (pe orizontală) de fundația celui mai apropiat stâlp sau orice element al prizei de pământ. Această distanță se poate reduce la 2 m cu acordul unității care administrează conducta. (conform PE 106/2003, tabel 13.b.)

În zonele unde rețelele electrice sunt afectate de amplasamentul construcțiilor sau rețelilor de alimentare cu apă, de canalizare, gaz, rețelilor rutiere, telefonice, etc. acestea vor fi deviate. În cazurile concrete în care se cere devierea rețelilor electrice se va solicita elaborarea unui documentații tehnice în faza SS ce va fi avizată de SDEE Mureș.

Elaborarea documentației în fazele următoare și lucrările de devieri vor fi realizate cu o firmă atestată ANRE pe cheltuiala solicitantului devierii.

Pentru documentații de urbanism de tip P.U.Z sau P.U.D, precum și pentru proiecte de construire a unor obiective, este necesar a se obține avizul de amplasament al operatorului de distribuție.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale:

Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate in Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate urmatoarele distante minime, pe orizontala, intre axa conductelor de transport gaze naturale:

- 20m - locuinte individuale/colective, constructii industriale, sociale si administrative cu pana la trei etaje inclusiv;
- 20m - cladire sau spatiu exterior cu o suprafata bine definita (teren de joaca, zona de recreere, pare, teatru de vara sau alt lac public) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, eel putin 5 zile consecutive pe saptamana, timp de eel putin 10 saptamani consecutive, Tn orice perioada de 12 luni;
- 200m - cladiri cu patru sau mai multe etaje;
- 6m - constructii usoare, fara fundatii, allele decat cladirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6m - parcuri auto;
- 6m - paduri sau zone impadurite;
- 20m - statii electrice si posturi de transformare a energiei electrice;
- 50m - depozite de gunoarie, depozite de dejectii animaliere;
- 30m - depozite de GPL, carburanti, benzinarii;
- 1000/2000m (amonte/aval) - balastiere Tn albia raurilor;
- 6m - diguri de protectie de-a lungul apelor;
- 20m - statii de epurare, gospodarie apa;
- 10m - conducte de transport titei si produse petroliere lichide, sonde de hidrocarburi in foraj, in probe de productie, de injectie sau de extractie;
- 200m - lucrari miniere (la suprafata sau in subteran);
- paralelism cu drumuri:
 - expres, autostrazi - 50m;
 - nationale (europene, principale, secundare) - 22m;
 - de interes judetean - 20m;
 - de interes local (comunale, vicinale, strazi) - 18m;
 - de utilitate privata - 6m.
- paralelism cu retele de utilitati (apa, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicatii, etc.) - 5m, camine de vizitare - 6m.
- distanta minima dintre imprejmuirea S.R.M., P.M. Inmagazinat (G.L.G.) si constructii este urmatoarea:
 - 20m - cladiri cu pana la trei etaje inclusiv;
 - 200m - cladiri cu patru sau mai multe etaje, fara posibilitatea de reducere a acestei distante.
 - cimitire, eleste, amenajari sportive si de agrement (strand, teren tenis) - conditionate de masuri suplimentare.

Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20 de metri din ax – cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200 de metri ax – în care în vederea construirii este necesar avizul Transgaz.

2.7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru fiecare zonă și subzonă funcțională în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

Parcelarea:

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 de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Înălțimea construcțiilor:

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.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

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

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

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

Aspectul exterior al construcțiilor:

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.

Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

2.8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:**2.8.1. Parcaje:**

Autorizarea executării 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 aliniatului de mai sus, 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.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Anexa Nr. 5 la RGU:

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

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

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

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

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

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

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

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

5.3 - Construcții comerciale

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

• un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități depănă la 400 m²;

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

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

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

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

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

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

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

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

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

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

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

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

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

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

5.11 - Construcții de locuințe

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

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

- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

2.8.2. Spații verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectând prevederile R.G.U.

Anexa Nr. 6 la RGU

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

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

6.2 - Construcții comerciale

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

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

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

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

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

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

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

6.7 - Construcții de turism și agrement

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

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

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

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori.

Spațiile verzi publice se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:⁶

- a) Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) Spații verzi publice de folosință specializată;
 - Grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 - Cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 - Baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) Spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) Spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

⁶ cf. Legii 24 din 2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare, art. 3

- f) Păduri de agrement;
- g) Pepiniere și sere.

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au obligația:

- Să nu arunce nici un fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
- Să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- Să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- Să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- Să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- Să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- Să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- Să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori.

2.8.3. Împrejmuiri:

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 al ansamblurilor urbanistice.

Se vor respecta prevederile specificate pentru fiecare zonă și subzonă funcțională în parte.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ:

Zona funcțională este o parte a teritoriului unei localități în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spații verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea de împartire a teritoriului în zone funcționale.

3.1. Zone și subzone funcționale:

- ZF01 Zonă aflată permanent sub ape
- ZF02 Fond forestier
- ZF03 Terenuri agricole
- ZF04 Unități agro-zootehnice
- ZF05 Echipare tehnico-edilitare
- ZF06 Căi de comunicație și transporturi
- SZF06.1 Căi de comunicație rutiere
- SZF06.2 Căi de comunicație feroviare
- ZF07 Zonă centrală
- ZF08 Zonă mixtă locuințe, servicii, comerț
- ZF09 Zonă instituții publice

- ZF10 Zonă de comerț și servicii
- ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare
- SZF11.1a Subzona locuințe individuale de tip urban din zone constituite
- SZF11.1b Subzona locuințe individuale de tip urban din zone de restructurare
- SZF11.2a Subzona locuințe individuale de tip rural din zone constituite
- SZF11.2b Subzona locuințe individuale de tip rural din zone de restructurare
- SZF11.3 Subzona locuințe colective
- ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare
- ZF13 Zonă gospodăriilor comunale
- ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement
- SZF14.1 Spații verzi publice
- SZF14.2 Amenajări sportive
- ZF15 Zonă cu destinație specială

2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN:

ZF07 - ZONE CENTRALE:

Zona funcțională este specifică centrelor de localități, unde se regăsesc cele mai importante clădiri publice și cele mai reprezentative spații publice. Zona nu include locuințele colective și instituțiile publice, care se regăsesc tratate în ZF11.3, respectiv ZF09.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale

- construcții anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, garaje auto, piscine, etc.;

- echipamente tehnico-edilitare;

- **construcții administrative:** sedii primăriei, sedii de partide, sedii de servicii descentralizate în teritoriu al ministerelor și ale altor organe de specialitate, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, sedii de poliție, pompieri, jandarmerie, etc;

- **construcții de sănătate:** Spital general, clinică de specialitate, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații desalvare etc); Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială;

- Comerț en detail

- **Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc;

- **funcțiuni de turism:** Hotel * - *****, hotel de apartamente * - *****, motel * - ***, vilă turistică* - *****, pensiune turistică categoria urbană * - *****, hostel, youth hostel;

- **Servicii cu acces public** (servicii de proximitate): tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, servicii medicale, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studioul foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă etc;

- **Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică,

birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc;

- **construcții financiar-bancare:** sedii de bănci, filiale, sedii de societăți de asigurări;
- **funcțiuni de administrare a afacerilor:** sedii de societăți comerciale, regii autonome, clădiri de birouri;
- **construcții de învățământ:** Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii, învățământ superior, centru educațional, centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc; Spații de cazare pentru elevi sau studenți;
- spații plantate, scuaruri, spații verzi amenajate, mobilier urban;
- circulații pietonale și carosabile, împrejurimi, accese, parcaje;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- funcțiuni de interes public la parterul clădirilor;
- **amenajări pentru practicarea sportului:** terenuri și amenajări sportive, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, etc
- **construcții de cult:** lăcașuri de cult;
- **construcții de cultură:** filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă, etc;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective, cu maxim 9 apartamente
- se admite amplasarea de chioscuri pentru vânzare reviste, băuturi răcoritoare, alimente etc cu condiția ca acestea să nu depășească 40 mp ;
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri sau asemănătoare, cu condiția să nu provoace disconfort parcelelor vecine.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

Nu este cazul.

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

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

- front la stradă de minimum **8 metri** pentru clădiri înșiruite și de minimum **12 metri** pentru clădiri izolate sau cuplate; suprafața minimă a parcelei de **250 m²** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **350 m²** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa la aliniament sau retras de la aliniament cu cel puțin 1 m, conform tipologiei străzii.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 metri față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv **minimum 2 metri** când pe acea fațadă sunt ferestre. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.
- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de **3 metri**. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- în toate situațiile, se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin **3 metri**.
- În toate cazurile se vor respecta distanțee de siguranță între clădiri, conform normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3 metri**, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum **3.8 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, cu condiția ca lungimea accesului până la intrarea pe parcelă să nu depășească 25 de metri;
- 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 de metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 de metri înălțime;

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

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- pentru **construcțiile de cult** numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere minimum 5 locuri de parcare;
- pentru **construcțiile culturale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, spectatori și personal, după cum urmează :- câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere; - un loc la 10-20 locuri în sală;
- pentru **institutiile financiar-bancare** câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți; în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 m²; - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²; - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfasurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2000 m²; - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 m².

- pentru **restaurante** va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri de masă ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- pentru **construcțiile de sănătate** va fi prevazut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
- pentru toate categoriile de **construcții de învățământ** vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Pentru **învățământul universitar** se va adăuga un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- pentru **construcțiile administrative** vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați și un spor de 30%.
- pentru **spații destinate reuniunilor sau conferințelor** se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- pentru toate categoriile de **construcții și amenajări sportive** vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează : -pentru complexuri sportive, săli de antrenament sau de competiție, un loc de parcare la 5-20 de locuri; - la acestea se vor adăuga 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+2+M/Er

Înălțimea maximă la cornișă: 11m

Înălțimea maximă la coamă: 15m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura clădirilor va fi de natură contemporană. Se interzice imitarea stilurilor istorice.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția ca acestea 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;
- se interzice eliminarea decorațiilor valoroase (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Existența lor dau unicitate și valoare urbanistică.
- ferestrele originale valoroase vor fi păstrate prin recondiționare, menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor, păstrarea proporțiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate..
- se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete, conform **paletarului de culori** anexat prezentei documentații și se vor întocmi studii de culoare avizate de către DJC.
- Se interzice utilizarea finisajelor nepotrivite zonei – inox, polycarbonat, învelitori bituminoase. Se vor interzice finisajele atipice mediului urban - de ex. piatră spartă montată cu rosturi mari, lemn cioplit cu motive rustice.
- Se permit acoperișuri tip șarpantă în 2 sau 4 ape sau tip terasă. Pentru învelitori se permite țiglă ceramică, culoare cărămiziu și a tablă fără strălucire, culoare gri sau negru.
- se interzice finisarea diferită a parterului față de nivelele superioare.
- se interzic imitații stilistice, pastişe arhitecturale, imitații de materiale;
- panourile publicitare și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile și forma acestora. Se recomandă ca acestea să se realizeze pe suport transparent sau cu litere independente detașate sau de tip decorativ;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spațiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidării/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase, în acest sens se va obține avizul DJC;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile bransamente sau extinderi de rețele vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare
- suprafața minimă de spațiu verde se va asigura în funcție de programul arhitectural (vezi preambul), cu condiția ca acesta să nu fie mai mic de 20% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
- împrejurări opace, necesare pentru protecție sau separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea maximă de 1,5 metri.
- împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejurărilor transparente sau din gard viu.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim = 50%

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

CUT maxim = 1.5

ZF08 - ZONA MIXTA LOCUINȚE, SERVICII, COMERȚ:

În vederea asigurării calității locuirii, propunerile de reglementare urmăresc un complex larg de obiective vizând nu numai structurile spațiale specifice (locuințele și ansamblurile de locuințe), dar și întreaga gamă de servicii aferente acestora: servicii privind sănătatea, educația, loisir-ul, aprovizionarea cu produse alimentare și alte bunuri precum și serviciile de transport în comun și cele edilitare. **Zonele mixte se vor ocupa cu prioritate cu echipamentele publice, respectiv:**

- creșă, suprafață minimă teren 1000 mp.
- grădiniță, suprafață minimă teren 2000 mp/grădiniță.
- loc de joacă pentru copii cca. 400-500 mp
- teren multifuncțional de sport cca. 650 mp
- magazin alimentar cca. 150- 250 mp.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- clădiri publice și private pentru: învățământ, cultură, cult, administrative, sănătate, financiar-bancare, învățământ, etc
- clădiri pentru agrement, sport
- servicii pentru populație, servicii pentru turism, alimentație publică, magazine, reprezentanțe, comerț.
- locuințe individuale și colective mici, cu maxim 9 apartamente
- anexe gospodărești: garaje, pavilioane, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevazute la articolele 1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

- suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de **500 mp.** cu un front la strada de minim **12.0 metri**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa la aliniament sau retras de la aliniament cu cel puțin 1 m, conform tipologiei străzii.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 metri față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv **minimum 2 metri** când pe acea fațadă sunt ferestre. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**, respectând normele de securitate la incendiu

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesele se vor dimensiona în raport cu funcțiunea și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor din

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- asigurarea locurilor de staționare se va face în interiorul parcelelor sau în parcuri publice amenajate, conform normativelor în vigoare și a prevederilor prezentate în preambul (vezi capitol parcaje).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis : **S/D+P+2+M/Er**

Înălțimea maximă admisă: **la cornișă/atic 11 m, la coamă 15 m**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura clădirilor va fi de natură contemporană. Se interzice imitarea stilurilor istorice.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția ca acestea 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;
- se interzice eliminarea decorațiilor valoroase (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Existența lor dau unicitate și valoare urbanistică.
- ferestrele originale valoroase vor fi păstrate prin recondiționare, menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor, păstrarea proporțiilor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate..
- se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete, conform **paletarului de culori** anexat prezentei documentații și se vor întocmi studii de culoare avizate de către DJC.
- Se interzice utilizarea finisajelor nepotrivite zonei – inox, polycarbonat, învelitori bituminoase. Se vor interzice finisajele atipice mediului urban - de ex. piatră spartă montată cu rosturi mari, lemn cioplit cu motive rustice.
- Se permit acoperișuri tip șarpantă în 2 sau 4 ape sau tip terasă. Pentru învelitori se permite țiglă ceramică, culoare cărămiziu și a tablă fără strălucire, culoare gri sau negru.
- se interzice finisarea diferită a parterului față de nivelele superioare.
- se interzic imitații stilistice, pastişe arhitecturale, imitații de materiale;

- panourile publicitare și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind amplasamentul, dimensiunile și forma acestora. Se recomandă ca acestea să se realizeze pe suport transparent sau cu litere independente detașate sau de tip decorativ;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidării/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase, în acest sens se va obține avizul DJC;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- clădirile publice vor fi echipate cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere și plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei sau respectând prevederile din preambul cu privire la suprafețele de spații verzi în funcție de destinația clădirii.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI:

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,80 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%.

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

CUT maxim = 1,1

ZF09 – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII :

Reprezintă imobilele cu destinația de instituții publice și servicii de interes public (administrative, socio-culturale, de învățământ, de sănătate, de cult, etc). Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- construcții administrative
- construcții de învățământ: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, cercetare, școli profesionale
- construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici
- construcții de cultură: case de cultură, cămine culturale, săli de reuniune, centre educaționale, centre multifuncționale, etc
- construcții de sănătate
- construcții sociale, centre de zi, centre multifuncționale, etc
- construcții pentru sport
- alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public.
- spații verzi
- funcțiuni conexe celor de mai sus.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se permit activități de comerț, alimentație și locuire care să deservească activitatea principală (de exemplu magazine în școli, spitale, etc, cazare pentru elevi, cazare în mănăstiri, locuințe de serviciu, etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)**

- suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp și front la stradă de minim 10 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor fi amplasate la aliniament sau retras de la aliniament cu minim **3 metri**.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 m. În toate situațiile se vor respecta distanțele de securitate la incendiu.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru construcțiile administrative :

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- **Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare :** Vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
- **Pentru construcțiile comerciale :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției : Vor fi prevăzute :
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- **Pentru construcțiile de cult:** Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.
- **Pentru toate categoriile de construcții de cultură :** Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării, vor fi prevăzute:
 - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
 - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

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

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

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și securității la incendiu.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

- cu o bandă de circulație de 3,5 metri lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 metri;
- cu două benzi de circulație de 7 metri lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 metri.

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 metri lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 metri lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 metri lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Necesarul de parcaje: conform RGU și normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor – vezi preambul
 - pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere minim **5 locuri** de parcare.
 - pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori și spectatori și personal, după cum urmează :
 - câte un loc de parcare la **50 mp** spațiu de expunere;
 - un loc la **10-20** locuri în sală.
 - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează :
 - un loc de parcare la **200 mp** suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la **400 mp**;
 - un loc de parcare la **100 mp** suprafață desfașurată a construcției pentru unități de **400-600 mp**.
 - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la **5-10** locuri de masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
 - pentru construcțiile de sănătate va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
 - pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute **3-4** locuri de parcare la 12 cadre didactice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+2+M.**

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 11 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 15 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, cu forme simple, sustenabilă, care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi cu șarpante în patru ape sau tip terasă

- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă fără strălucire pentru acoperișe înclinate, de culoare cărămiziu, maro sau gri, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră cu rosturi mici sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se interzic învelitorile bituminoase.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); nu se acceptă la clădirile publice confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox, policarbonat.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi doar tâmplării din lemn sau aluminiu, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Tâmplăriile valoroase se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu altele de aceeași formă și material.
- jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura echiparea clădirilor publice și de locuințe colective cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (panouri fotovoltaice, solare, etc) în măsura rentabilității;
- se interzice dispunerea aparatelor de climatizare, a cablurilor sau a altor echipamente pe fațadele clădirilor

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **suprafața de spațiu verde aferentă unei funcțiuni se va stabili conform Regulamentului general de urbanism – vezi preambul, spații verzi, și conform normativelor în vigoare.**
- pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate;
 - pentru toate construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – minim 20% din suprafața totală a terenului.
 - pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :
 - aliniamente simple sau duble cu rol de protecție;
 - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/pacient;
 - pentru creșe speciale : 10-15 mp/copil.
 - pentru construcțiile comerciale, vor fi prevăzute cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% spații verzi din suprafața totală a terenului.
 - pentru unitățile de învățământ preșcolar, incintele vor fi prevăzute cu spațiu verde cu lățimea de minim 2,5 m, cu rol în reducerea influenței zgomotului stradal.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI :

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări :
- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- înălțimea împrejurărilor va fi de maxim 1.50 metri înălțime, cu excepția porților.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%.

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

CUT maxim = 2,2.

ZF10 – ZONA DE COMERȚ ȘI SERVICII :

Reprezintă imobilele cu destinația de servicii, activități comerciale, depozitare.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții cu destinația de servicii pentru turism – cazare și alimentație publică,
- comerț, logistică, reprezentanțe, alimentație publică
- birouri de servicii profesionale, cabinete individuale
- ateliere de întreținere, reparații, spălătorii auto, stații de carburanți, alte servicii.
- depozitare, doar în interiorul clădirilor
- locuințe individuale și colective mici, cu maxim 6 apartamente
- alte funcțiuni complementare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

- suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de **500 mp.** cu un front la strada de minim **12.0 metri**, respectând normele tehnice în vigoare specifice funcțiunii și capacității clădirii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament cu minim **3 metri**, în funcție de tipologia străzii.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3 metri** și cu respectarea normelor de securitate la incendiu.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive : se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de **7 metri** lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim **3,5 metri** lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minim **6 metri** lățime.

Construcții și amenajări de agrement : Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism : Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 metri vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea autovehiculelor se va realiza în afara circulației publice, în incinte sau în spații amenajate ca parcuri. Dimensionarea locurilor de parcare se va realiza conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime maxim admis: S/D +P+1+M
- Înălțimea maximă admisă la cornișă – 8 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă – 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul:** Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, gri, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare.
- **Raportul plin/gol:** ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate;
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, etc): nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă sau tip terasă
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale ceramice (țiglă) de culori natur, cărămiziu, maro, tablă de culoare gri, caramiziu, maro sau negru.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.
- se vor studia posibilitățile de asigurare cu prioritate a utilităților din resurse regenerabile

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea de maxim 1.5 m (cu excepția porților), din materiale preponderent naturale.
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35 %.

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

CUT maxim = 1,2

ZF11 – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE :

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective;
- caracterul țesutului : de tip urban sau rural, din zone constituite sau în curs de constituire, prin restructurarea unui parcellar de tip agricol.

Așadar, zona de locuințe cuprinde următoarele subzone:

SZF11.1 Subzona locuințe individuale de tip urban din zone constituite

SZF11.2 Subzona locuințe colective

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție se permit lucrări de construire cu avizul administratorului de rețea.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de protecție a monumentelor istorice, pentru orice lucrări de construire care necesită autorizație de construire, se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu 13 m, față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta gabaritele și configurația propuse pentru străzile care vor fi modernizate și cele noi, conform profilelor transversale prezentate pe planșele anexate.

SZF11.1 – Subzona locuințe individuale de tip urban din zone constituite

Subzona se caracterizează prin locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri situate în perimetrul urban existent, diferit de zona centrală; Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localității.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale;
- Anexe gospodărești : garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Clădiri de interes public, clădiri administrative, de cult, de învățământ, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, cabinete și birouri pentru profesii libere, turism, alimentație publică, sport etc
- Mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, brutării sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel.
- Circulații, parcaje, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe colective cu maxim 6 apartamente
- se admit funcțiuni comerciale, de servicii, de producție nepoluantă și depozitare cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- unitățile de cazare sunt permise cu condiția să aibă capacitatea maximă de 8 camere
- pentru unitățile de cazare, alimentație publică, activități productive și depozitare, se va solicita obținerea acordul notarial al vecinilor afectați direct.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2.
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă suprafața minimă de **350 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile noi vor fi amplasate la aliniament sau retras față de la aliniament cu cel puțin 1m, în funcție de caracterul străzii.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

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

- se admit clădiri dispuse izolat, cuplat și înșiruit.
- în cazul clădirilor dispuse înșiruit, clădirile se vor alipi, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m
- în cazul clădirilor dispuse cuplat, acestea se vor alipi la calcan pe limita de proprietate, iar față de celalaltă limită laterală de proprietate se va respecta o retragere de minim 3 m.
- În cazul clădirilor dispuse izolat, acestea se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare la minim 5 m.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, respectând normele de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-un drum/stradă publică cu lățimea de minim 3,8m.
- se vor respecta tramele stradale propuse prin PUG și profilele transversale minimale propuse.

- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (garaje, platforme, parcuri).
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice (vezi preambul referitor la parcaje)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul maxim de construire: S/D+P+E/M; înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de **8,00 m**; înălțimea maximă la coama a clădirilor nu va depăși **12.00 m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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;

- arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- 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;
- clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic.
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, materiale ceramice.
- **Raportul plin/gol:** Ferestrele vor fi dreptunghiulare, pătrate sau tip arc, nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, poligonale etc.;
- **Tâmplăria:** tâmplăria ferestrelor și a ușilor exterioare se va realiza din lemn, aluminiu, PVC; Geamul ferestrelor va fi simplu, nu se admit geamuri oglindate sau fumurii.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade etc.) nu se admite inoxul sau ornamente din plastic. Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă sau tip terasă;
- **Invelitorile permise sunt:** materiale ceramice, tablă fără strălucire în nuanțe de gri, negru sau cărămiziu
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora. Se admit soluții individuale doar până la echiparea zonei cu rețele publice și cu condiția respectării normelor sanitare.
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție).
- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

- împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim **1,50 m** înălțime, cu soclu opac (de maxim **0.60 m**) și o parte transparentă realizată dintr-un grilaj metalic sau de lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,20 m** înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 1,2

SZF11.2 – SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE

Subzona funcțională reprezintă cartierele de blocuri de locuințe colective existente în orașul Seini, precum și zonele propuse pentru dezvoltare pentru noi clădiri de locuire colectivă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- **locuințe colective** și funcțiuni complementare: unități de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de educație, sociale, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică, servicii, cabinete individuale, spații verzi publice amenajate, spații verzi de protecție, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- Echipamente tehnico- edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), spatii verzi, locuri de joaca
- Funcțiuni de interes public la parterul clădirilor

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit schimbări de destinație la apartamentele din blocuri, cu acordul tuturor locatarilor, doar pentru următoarele activități:

- prestări servicii profesionale: birouri de avocatură, calculatoare, proiectare, etc;
- se admite amplasarea de chioscuri pentru vânzare reviste, băuturi răcoritoare, alimente, în cartierele de blocuri numai pe bază de PUD aprobate și cu condiția ca acestea să nu depășească 40 mp ;
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare suplimentare se admite numai dacă există posibilitatea executării acestora înafara domeniului public;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

ARTICOLUL 3a – CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

Nu este cazul.

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

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

- în cazul locuințelor colective suprafața minimă a unei parcele pentru a fi construibilă trebuie să fie de **800 m²**, iar deschiderea minimă a parcelei sa fie de **20 metri**;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa la aliniament sau retras de la aliniament cu cel puțin 1 m, conform tipologiei străzii.
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 metri**, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- din străzile publice cu respectarea profilelor transversale prezentate pe planșele anexate.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 de metri înălțime;

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

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+4+M/Er

Înălțimea maximă la cornișă: 18m

Înălțimea maximă la coamă: 22m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura clădirilor va fi de natură contemporană. Se interzice imitarea stilurilor istorice.
- se interzic culorile stridente, se permit doar culori discrete, conform **paletarului de culori** anexat prezentei documentații
- Se interzice utilizarea finisajelor nepotrivite zonei – inox, polycarbonat, învelitori bituminoase.
- Se permit acoperișuri tip șarpantă în 2 sau 4 ape sau tip terasă. Pentru învelitori se permite țiglă ceramică, culoare cărămiziu și a tablă fără strălucire, culoare gri sau negru.
- se interzice finisarea diferită a parterului față de nivelele superioare.
- se interzic imitații stilistice, pastişe arhitecturale, imitații de materiale;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Montajul în ganguri de acces sau în curți va fi discret și fără a degrada fondul construit existent prin săparea de nișe în zidării/pavaje valoroase sau înlăturarea de tencuieli/zugrăveli valoroase, în acest sens se va obține avizul DJC;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- toate noile bransamente sau extinderi de rețele vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare
- suprafața minimă de spațiu verde se va asigura în funcție de programul arhitectural (vezi preambul), cu condiția ca acesta să nu fie mai mic de 20% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecție sau separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea maximă de 0,5 metri.

- imprejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea imprejuririlor transparente sau din gard viu.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim = **20%**

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

CUT maxim = **1.2**

ZF12 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri și servicii, inclusiv activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE :

- Activități productive nepoluante, depozitare și funcțiuni complementare
- suprafețe de parcare, accese auto și spații pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici.
- plantații verzi de protecție

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- Se vor lua în considerare măsurile de protecție prevăzute de legile în vigoare.
- se admit funcțiuni complementare - servicii, reprezentanțe, comerț și unități agricole cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară prevăzute de legislația în vigoare (vezi preambul)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Obiective SEVESO.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **12,00** metri și o suprafață minimă de **500** mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament

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

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu

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

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **5,0** metri, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism, prezentate în preambul.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+E/M**.

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 8 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 12 m

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.

- Volumetria va fi simplă.
- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se vor realiza ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă; nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.
- Învelitoare: se admit acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori tablă sau țiglă ceramică, culori cărămiziu, negru sau gri.
- Parament și închideri: închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie, placaje, alucobond sau similar, etc. Paramentul va fi finisat cu tencuieli, betonului aparent, etc. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelate tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu sau PVC.
- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.
- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.
- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70%, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

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;
- Se admit și soluții provizorii/locale, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

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 **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim **2.20** metri. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea 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 SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1,2

ZF04 – UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

Subzona se caracterizează prin activități agricole și agrozootehnice, precum creștere a animalelor, centre de colectare și prelucrare a produselor agricole și alte activități legate de agricultură.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE :

- Ferme agricole
- ferme sau crescătorii de animale;
- ferme mixte;
- centre de colectare și prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure;
- activități legate de utilizarea și prelucrarea terenului agricol sau activități legate de creșterea animalelor;
- plantații verzi de protecție.
- activități de producție și depozitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Capacitatea unităților agrozootehnice (capete de animale) se va stabili și admite astfel încât să se respecte distanțele pentru zonele de protecție sanitară stabilite conform legii în vigoare :

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

Extras din Ordinul nr. 994/2018 – zone de protecție sanitară:

ART. 11

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . . 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . 50 m
22. Spitale veterinare: . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . 100 m
25. Abatoare . . . 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . 500 m

29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: . . . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 500 m
40. Crematorii umane: . . . 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . 1.000 m
47. Parcuri eoliene: . . . 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri . . . 200 m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Obiective SEVESO.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **12,00 metri** și o suprafață minimă de **500 mp**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin 3 metri față de aliniament

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

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu

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

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **5,0 metri**.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism, prezentate în preambul.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+E/M.**

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 8 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă : 12 m

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.

- Volumetria va fi simplă.
- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se vor realiza ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă; nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.
- Învelitoare: se admit acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori tablă sau țiglă ceramică, culori cărămiziu, negru sau gri.
- Parament și închideri: închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie, placaje, alucobond sau similar, etc. Paramentul va fi finisat cu tencuieli, betonului aparent, etc. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelate tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu sau PVC.
- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.
- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.
- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70%, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

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;
- Se admit și soluții provizorii/locale, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

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 **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim **2.20** metri. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea 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 SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim **50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = **1,2**

ZF14 - ZONA SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT**SSF14.1- Subzona de spații verzi publice :**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de tip parcuri, scuaruri, aliniamente stradale verzi, fâșii plantate de protecție etc.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății, populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spații verzi înierbate și plantate;
- circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor, mobilier urban;
- Alte utilizări conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit dotări publice, clădiri pentru sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport;
- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât suprafața totală a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a zonei verzi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 1 metru.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 3 metri, respectând normele de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura minim accesul pietonal și pe bicicletă.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în parcuri publice amenajate conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de 10 m, cu excepția construcțiilor pentru sport, care se vor realiza conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes).
- **Paramentul**: se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor. Nu se admit culori stridente, saturate. Culoarele vor respecta paletarul de culori anexat.
- **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate
- **Tâmplăria** va fi din lemn, PVC, aluminiu
- **Elementele adiacente construcției**: Scările exterioare, stâlpii, parapetii, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în patru ape sau două ape sau tip terasă.
- **Învelitorile** lemn, materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâlfuită culoare gri și alte materiale cu condiția să fie mate (să nu stralucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri sau cărămiziu.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de construcții.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 90 % din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- spațiile verzi publice vor fi deschise, fără a fi împrejmuite.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim =10 %

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

CUT maxim = 0,1

SZF14.2– AMENAJĂRI SPORTIVE:

Subunitatea urbanistică este reprezentată de terenurile destinate dezvoltării componente de agrement și sport.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive, clădiri și amenajări pentru sport în spații deschise sau acoperite
- alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații
- circulații carosabile, parcuri, construcții tehnico-edilitare, etc.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile și amenajările vor respecta cerințele de proiectare aferente programului arhitectural, conform normelor și normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- suprafața minimă a unei parcele pentru a fi construibilă este de 1000 mp

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor fi retrase față de aliniament cu cel puțin **5 metri**.

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

- clădirile vor fi retrase față de limitele de proprietate cu cel puțin **5 metri**.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor fi retrase unele față de altele cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3 metri**, cu respectarea distanțelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul se va asigura din drumuri publice cu profile transversale minime prezentate pe planșele anexate.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din preambul

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+2E+M

Înălțimea maximă admisă la cornișă: **11 m**

Înălțimea maximă admisă la coamă : **15 m**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, **contemporană**, care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii, se interzic construcțiile realizate integral cu pereți cortină; golurile pentru ferestre vor avea formă drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă..
- **Învelitoare:** se vor realiza acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori din materiale ceramice sau metalice (doar tablă fără strălucire), de culoare cărămiziu, maro, gri
- **Tinichigeria** va fi simplă, discretă - se recomandă folosirea jgheburilor infundate și evitarea folosirii tablei zincate.
- **Paramentul** va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza o serie limitativă materialele de finisaj: tencuieli pentru fațade, cărămidă aparentă, beton aparent, placaje ceramice, sticlă, pereți cortina etc. Se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului, etc.
- **Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi doar culorile prevăzute în Anexa 1 – paletar de culori.
- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn sau aluminiu
- **Elemente adiacente construcției:** Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- **Pentru publicitate,** se admit pe fațadele clădirilor principale litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă denumirea, sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate noile clădiri se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic (se recomandă folosirea de soluții regenerabile de tip panouri solare, fotovoltaice, sisteme eoliene, energie geotermală etc.)
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a parcelei
- În anexa 2 sunt prezentate speciile de arbori recomandate.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30 %

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

CUT maxim = 0,9

ZF15 - ZONA TERENURI ȘI CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar al MAPN, MAI.

Condiționări: HGR nr.62/1996 pentru aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major al Apărării.

Ordinul comun MDRAP, MCIN, MAPN, MAI, SRI, SIE, STS, SPP pentru aprobarea Procedurii comune privind autorizarea executării construcțiilor cu caracter special înregistrat la MAPN sub nr. M.40/08.032018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 738/27.08.2018.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

Administrația locală prin certificatele de urbanism eliberate, va solicita obținerea avizului ministerului tutelar pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor cu destinație specială.

Construirea / desființarea clădirilor pe parcelă nu este condiționată de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

Autorizația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificate de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament:

- în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

- în interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată pe planșa de reglementări urbanistice drept: Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.; în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

ZF06 - ZONA AFERENTĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE

SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere:

Subunitatea urbanistică este specifică circulațiilor publice rutiere și zonele adiacente, existente și propuse prin prezentul PUG.

Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament.

Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, dar și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor aplica profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

Pentru amenajarea spațiului public se va constitui un specific local, caracteristic localităților urbane și rurale.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi detaliată prin regulamente și hotărâri de Consiliu Local.

Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de 22 m față de drumurile naționale, 20 de metri față de axul drumurilor județene, respectiv de 18 de metri față de axul drumurilor comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13m, față de axul drumului județean cu minim 12 metri, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră
- spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte
- mobilier urban
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite amplasarea de panouri publicitate cu condiția obținerii avizului administratorului drumului

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Se vor respecta profilele transversale minimale propuse prin prezenta documentație conform normativelor în vigoare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

- Nu este cazul

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor în spațiile publice se va face numai în parcuri amenajate corespunzător.
- În profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care spațiul permite acest lucru.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Drumurile existente propuse pentru modernizare și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație.
- Pentru aleile pietonale și se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști în măsura în care permite spațiul
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi de natură contemporană, alcătuite din materiale preponderent naturale (lemn, piatră, vegetație)

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura alinamente verzi de-a lungul străzilor din intravilan, plantate cu arbori.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

SZF06.2 – Căi de comunicație feroviare;

Zona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.

Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul S.N.C.F.R.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

Pentru toate construcțiile ce urmează a fi executate în zona de protecție, se va solicita avizul CFR România.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- stații de călători
- mobilier urban, spații verzi publice, circulații, echipamente tehnico- edilitară, imprejmui
- comerț, alimentație publică

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate. Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate (conform RGU). Zona de siguranță reprezintă fâșia măsurată din ax în lățime de 20 de metri. În zona de siguranță nu se pot realiza alte construcții decât cele care aparțin S.N.C.F.R., iar în zona de protecție a căii ferate, pentru noi construcții, se va solicita avizul S.N.C.F.R.,

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fâșia de teren de 20,00 m de o parte și de alta din axul căii ferate, de-a lungul acesteia;
- În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:
 - amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freactice subterane;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.R.

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform normelor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3 m față de aliniament.

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

- clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3 m față de limitele laterale și de minim 5 m față de limitele posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu.

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

- amplasarea clădirilor unele față de celelalte se va face la minim 3 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul se va realiza dintr-o circulație publică conform profilelor transversale prezentate pe planșele anexate

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va realiza în parcuri publice amenajate și dimensionate corespunzător, conform normativelor în vigoare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12 m, regim de înălțime maxim S/D+P+E/M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, contemporană și va exprima caracterul programului arhitectural. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice sau vor avea asigurate condițiile de funcționare prin surse proprii . Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere și plantate vor reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră).

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform proiectelor de specialitate.

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

- conform proiectelor de specialitate.

ZF13 - ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire și clădiri anexă;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se va asigura 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- suprafața minimă a unui cimitir va fi de 500 mp..

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 5 metri față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3 metri față de aliniament ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele laterale și la minim 5 metri față de limitele posterioare.

- Mormintele se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele de proprietate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

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

- Se va asigura circulația carosabilă până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

– Staționarea autovehiculelor se va organiza în parări amenajate.

Necesarul de parcaje:

-1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este – pentru capele, conform cultului, fără a depăși 15 m, pentru clădiri administrative – parter, înălțime maximă 7 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

– Conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: polycarbonat, inox, sticlă oglindată, etc.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20% din suprafața totală

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,2 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim (construcții + monumente funerare) = 60%

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

CUT maxim (construcții + monumente funerare) = 0,6

ZF05 - ECHIPARE TEHNICO- EDILITARE

Subunitatea urbanistică reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare existente și viitoare (clădiri și instalații aparținând alimentării cu apă, energie electrică, gaze naturale, tefelonie, canalizare, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc).

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar și după caz, a deținătorului rețelelor.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

- pentru clădiri de servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m.
- echipamentele aferente lucrărilor tehnico-edilitare se pot dispune pe imobile cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile se vor dispune retras față de aliniament la o distanță de minim 3,00 metri.
- echipamentele aferente rețelelor edilitare se pot dispune la aliniament.
- în localitățile rurale, gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13 metri, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2,00 m;
- în cazul echipamentelor dispuse pe terenuri cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora, amplasarea lor se va face pe limitele de parcelă.

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Distanțele între echipamente și clădiri vor respecta limitele de siguranță și protecție conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică cu lățimea minimă a carosabilului de 4 m;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- în cazul construcțiilor de clădiri, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism și a normelor tehnice în vigoare. În cazul echipamentelor, nu este necesară asigurarea staționării autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăși 7,00 m.
- Înălțimile echipamentelor/instalațiilor vor respecta o înălțime maximă de 15 m sau conform reglementărilor tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; se interzic culorile stridente, formele și materiale agresive mediului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice sau din surse locale

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim = 40 %

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

CUT maxim = 1,00 mp ADC / mp teren

3. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

3.8. Terenuri agricole din extravilan:

Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenuri agricole productive (arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea), terenuri vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă

Amplasarea construcțiilor de orice fel, pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, **este interzisă**.⁷

Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:⁸

- a. care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b. care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c. care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d. de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e. anexe gospodărești ale exploataților agricole
- f. specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g. cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h. pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i. infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.⁹

Pajiștile sunt, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bunuri de interes național.¹⁰ Acstea pot fi:

⁷ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.92, alin.(1)

⁸ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.92, alin.(2)

⁹ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art 92, alin.(3)

¹⁰ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art 92, alin.(3)

- a. Pajiștile proprietate publică și privată a statului și pajiștile comunale care fac parte din domeniul privat al statului și se află în administrarea Consiliului Local
- b. Pajiștile în indiviziune care, fie prin lege, fie prin efectul actelor de proprietate sau acordul ulterior al coproprietarilor, se folosesc în comun în cadrul asociațiilor de pășunat constituite de către aceștia;
- c. Pajiștile situate în zonele inundabile ale râurilor și care sunt folosite numai în timpul prielnic pășunatului, aparținând domeniului public al statului;
- d. Pajiștile proprietate privată a comunelor, orașelor sau, după caz, a municipiilor, aflate în administrarea primăriilor, provenite din fostele izlazuri comunale, pajiști și terenuri arabile, care s-au aflat în folosința cooperativelor agricole de producție;
- e. Pajiștile comunelor, orașelor sau, după caz, ale municipiilor, aflate în administrarea primăriilor, provenite din fostele izlazuri comunale, transmise unităților agricole de stat;
- f. Alte suprafețe de pajiști proprietate privată, declarate de către agricultori Agenției de Plăți și Intervenție pentru Agricultură în anul 2007.

Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor din extravilanul localităților. ¹¹

Prin excepție de la paragraful anterior, **scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan** se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru: ¹²

- a. amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- b. înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor;
- c. instalarea de elemente de infrastructură fizică subterane sau supraterane, necesare susținerii rețelelor publice de comunicații electronice;
- d. lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- e. operațiuni și lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, desfășurate în baza acordurilor de concesiune petrolieră, operațiuni și lucrări de construcții în legătură cu acestea și operațiuni legate de extracția, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea și comercializarea producției de țiței și resurse minerale naturale;
- f. reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare;
- g. Lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.

Excepțiile prevăzute mai sus la lit. a), c) și d) se realizează cu obligația ca beneficiarul suprafeței scoase definitiv din circuitul agricol al pajiștilor permanente situate în extravilan să recupereze din terenurile neproductive o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă din circuitul agricol. Aprobarea scoaterii definitive din circuitul agricol fără obligația de recuperare se face până la echivalarea suprafeței de pajiști din România. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în actul prin care se aprobă scoaterea definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât să nu scadă suprafața de pajiști la nivel local, județean sau național, după caz.

3.9. Terenuri agricole din intravilan:

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

¹¹ cf. O.U.G nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.5, alin.(2)

¹² cf. O.U.G nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.5, alin.(3)

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate. Intravilanul existent a localității este cel evidențiat prin documentația tip P.U.G. avizată anterior.

Suprafețe împădurite:

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.¹³

De asemenea, acesta include și:¹⁴

- sedii administrative;
- cabane;
- fazanerii;
- păstrăvării;
- crescătorii de animale de interes vânătorească;
- drumuri și căi ferate forestiere de transport;
- spații industriale;
- alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;
- terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;

Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național **terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha**, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.¹⁵

Termenul pădure include:

- a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări ieșiri efectuate în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;
- d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la paragraful anterior.

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 construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective, în condițiile Codului Silvic:

necesare exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale;

¹³ cf. Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic, art.1, alin.(1)

¹⁴ cf. Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic, art.1, alin.(1)

¹⁵ cf. Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic, art.1, alin.(1)

structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;

locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată

obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".

Amplasarea obiectivelor prevăzute anterior se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:

- construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;

- suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 250 mp în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp, dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha.

Cabanele și construcțiile destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului

Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.**

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m față de liziera pădurii se va face doar cu avizul Direcției Silvice.

Pentru terenurile scoase din circuitul silvic în condițiile Codului Silvic, obiectivele enumerate mai sus pot fi realizate numai după elaborarea, avizarea și aprobarea documentației tip P.U.Z. pentru introducerea teren în intravilan în condițiile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

4. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ – în cazul orașului Seini acestea sunt direct proporționale cu zonificarea funcțională sau cu intersectarea totală sau parțială cu o zonă de protecție/siguranță/risc atribuită fiecărei parcele, reglementările fiind atribuite în acest sens.