

„PNRR: Fonduri pentru România modernă și reformată!”

PLAN URBANISTIC GENERAL

AL COMUNEI CARASTELEC, JUDEȚUL SĂLAJ

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Fabrica de șampanie Vinum Partium, sat Carastelec

A. FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII

**PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) AL COMUNEI
CARASTELEC, JUDEȚUL SĂLAJ**

NUMĂRUL VOLUMULUI

II

DENUMIREA VOLUMULUI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA BENEFICIARULUI

COMUNA CARASTELEC, JUDEȚUL SĂLAJ

DENUMIREA PROIECTANTULUI

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

NUMĂRUL DE ORDINE AL
DOCUMENTAȚIEI

CONTRACT NR. 938/2023
PROIECT NR. AED-030-2023

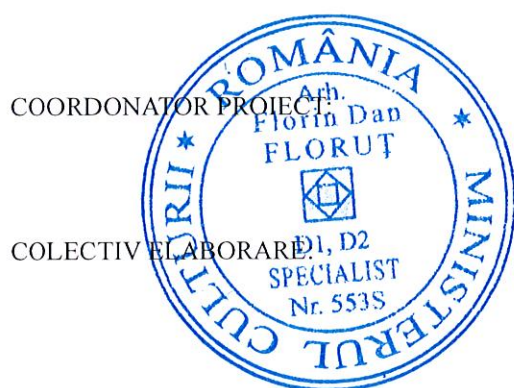
DATA PREDĂRII

2025



B. LISTA SEMNĂTURILOR

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



COORDONATOR PROIECT

COLECTIV ELABORARE

arh. urb. Dan Florin FLORUȚ
expert atestat R.U.R. – simbol D, D3- P.U.G. și R.L.U., G5-
Studii de istorie urbană, G6- Amenajare perisagistică, G9 -
Studii de mobilitate, expert atestat M.C.C. nr.
553S/24.03.2016 domeniile D1 (Restaurare arhitectură), D2
(Urbanism istoric)

urb. peis. Anca-Patricia COSTAN

Ing. Cristian CĂIȚĂ

Atestat R.U.R. – simbol G1-Echipare Edilitară

Ing. Andrei MOLDOVAN

Ing. Ioan COMAN

Dr. Ing. Călin Ioan – ȘERBU

Atestat R.U.R.

- simbol G7 – căi de comunicație și transport
- simbol G9 - studii de mobilitate

Ing. Gheorghe BOROS

geogr. Adrian Ionuț DEMIAN

Demian

C. CUPRINS

A.	FIȘA PROIECTULUI	2
B.	LISTA SEMNĂTURILOR	3
C.	CUPRINS	4
D.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	6
	CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE	6
	Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	6
	Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	6
	Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism	8
	Articolul 4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului	9
	Articolul 5. Situații în care se pot admite derogări de la regulament	9
	CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	10
	II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	10
	Articolul 6. Prevederi generale	10
	Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan	10
	Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan.....	10
	Articolul 9. Suprafețe împădurite.....	11
	Articolul 10. Resursele subsolului	11
	Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice.....	11
	Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	12
	Articolul 13. Zone construite protejate	12
	II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	14
	Articolul 14. Expunerea la riscuri naturale	14
	Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice	14
	Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	15
	Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare	16
	Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiilor	17
	Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului	18
	Articolul 20. Lucrări de utilitate publică.....	18
	CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	19
	III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	19
	Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale.....	19
	Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice	19
	Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate	20
	Articolul 24. Amplasarea față de aliniament.....	20
	Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei.....	20
	III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	21
	Articolul 26. Accese carosabile.....	21
	Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști	21
	III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	21
	Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	21
	Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare.....	21
	Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	22
	III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	22
	Articolul 31. Parcelarea	22
	Articolul 32. Înălțimea construcțiilor.....	23
	Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor.....	23
	III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	23
	Articolul 34. Parcaje	23
	Articolul 35. Spații verzi și plantate.....	23
	Articolul 36. Împrejurimi.....	24
	CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	25
	Articolul 37. Intrarea în vigoare.....	25
	Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii	25
	CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....	26
	Articolul 39. Diviziunea terenului în zone, subzone funcționale	26
	EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan	28
	INTAVILAN – Zone și subzone funcționale	30

L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	32
Lir1 – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite.....	32
Lir1-P – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite, cu valori ale patrimoniului construit.....	42
Lir2 – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone neconstituite	52
IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	61
ISP-P – Administrație și alte instituții publice din zone cu valori ale patrimoniului construit.....	61
ISP – Administrație și alte instituții publice.....	71
CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	81
CS-P – Comerț și servicii din zone cu valori ale patrimoniului construit.....	81
ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	90
ID – Unități industriale și de depozitare	90
ID-P – Unități industriale și de depozitare din zone cu valori ale patrimoniului construit	96
A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE	102
A – Unități agrozootehnice	102
M – ZONĂ MIXTĂ	107
M1 – Zonă mixtă - Agroturism, case de vacanță	107
M2 – Zonă mixtă - Turism și agrement.....	115
V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	124
Vp – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic	124
Va – Parcuri cu acces public nelimitat	127
Vs – Zonă verde sport, agrement	132
GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE.....	137
GCc – Gospodării comunale, cimitire.....	137
TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	141
TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare	141
DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	146

D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Carastelec însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 (actualizată și completată).
- (1.2) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință (UTR)/ zonă și subzonă a acesteia.
- (1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în comuna Carastelec, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- (1.4) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al comunei Carastelec este valabil pentru perioada stabilită prin hotărârea de aprobare a Consiliului Local al comunei, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (actualizată și completată).
- (1.5) Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.
- (1.6) Prevederile PUG și cele ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU) pot fi detaliate sau completate prin Planuri Urbanistice Zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente.
- (1.7) În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării PUG introduc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Modificările și detalierile aduse de documentațiile de urbanism vor fi avizate, premergător aprobării sub sancțiunea nulității, de către structura de specialitate de la nivelul județului.

Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- (2.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/1991;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221/1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (cu modificările și completările ulterioare);
 - HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
 - Legea apelor nr. 107/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a – Apa;
 - Ordin nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice;

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul nr. 13/N/10.03.1999;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de urgență 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- HGR nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare (cu modificările și completările ulterioare);
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare);
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I – Rețele de transport;
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Legea nr. 46/2008 - Codul Silvic;
- OUG nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice (cu modificările și completările ulterioare);
- Codul Civil din 2009 (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul 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;

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

- HG nr. 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național;
- Ordinul nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-ministrului, Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, nr. 233/2016.

- (2.2) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit în concordanță cu următoarele surse documentare:
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Sălaj;
 - Lista Monumentelor Istorice 2015, întocmită de Ministerul Culturii, Institutul Național al Monumentelor Istorice;
 - Repertoriul Arheologic Național;
 - Studiile de fundamentare elaborate în cadrul PUG în conformitate cu Anexa nr. 2 la Ordinul 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.

Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

- (3.1) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul și extravilanul propus prin prezenta documentație de urbanism aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a comunei Carastelec.
- (3.2) Fac excepție de la prevederile alin. (3.1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3.3) Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.
- (3.4) Autorizația de construire se va emite doar cu condiția respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.
- (3.5) Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor 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. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (3.6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General dacă în regulamentul aferent unității teritoriale corespunzătoare nu se solicită elaborarea obligatorie a unei documentații de urbanism.
- (3.7) Fac excepție de la prevederile alin. (3.6) acele zone unde administrația publică locală sau județeană solicită, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.
- (3.8) Intervențiile asupra zonelor de protecție a monumentelor istorice, zonelor de protecție a siturilor arheologice, zonelor construite protejate, evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (3.9) Intravilanul comunei Carastelec este constituit din 2 localități, respectiv Carastelec și Dumuslău. Limitele de intravilan sunt figurate în planșele "Reglementări urbanistice propuse și UTR" aferente PUG.
- (3.10) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele "Reglementări urbanistice propuse și UTR", din cadrul PUG, va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale și pe limitele cadastrale ale parcelelor.
- (3.11) În cazul în care se constată diferențe între partea scrisă și partea desenată a documentației va prevala partea scrisă, partea desenată fiind doar suportul pentru identificarea și poziționarea în UTR/Zonă funcțională.

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE**Articolul 4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului**

- (4.1) Consiliul Local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.
- (4.2) Consiliul Local aprobă și asigură realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților din cadrul unității teritorial - administrative, având la bază PUG.
- (4.3) Consiliul Local cooperează cu Consiliul Județean și este sprijinit de acesta în activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului.
- (4.4) Realizarea obiectivelor de interes public se face prin întocmirea, cu sprijinul specialiștilor, a documentațiilor de urbanism prevăzute prin prezentul PUG și a studiilor de fezabilitate prioritare, împreună cu managementul surselor de finanțare.
- (4.5) Structura de specialitate va condiționa realizarea investițiilor de anvergură de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) inițiat în baza unui aviz de oportunitate, conform OUG nr. 7/2011 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (4.6) Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a comunei și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale comunei și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Articolul 5. Situații în care se pot admite derogări de la regulament

- (5.1) Se admit modificări ale prezentului regulament (RLU) formulate într-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, cu excepția prevederilor din RLU indicate explicit ca fiind intangibile prin PUZ, în baza Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată și completată).
- (5.2) Modificările prin PUZ ce întăresc RLU (au reguli mai stricte decât RLU) nu se consideră derogări.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Articolul 6. Prevederi generale

- (6.1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc și reglementează zonele afectate de utilitățile publice, zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție conform legislației în vigoare, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară sau definitivă de construire și zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare sau de urbanizare.
- (6.2) Pentru zonele menționate la aliniatul anterior și pentru zonele împădurite, zonele verzi de agrement, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice elaborate ulterior, precum și a legislației în vigoare specifice.

Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan

- (7.1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin prezentul regulament.
- (7.2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (7.3) Categoriile de construcții care pot fi amplasate în extravilan: anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), căi de comunicație și transport, rețele edilitare de transport, lucrări de gospodărire a apelor, realizarea unor surse de apă, construcții care nu pot fi amplasate în intravilan datorită riscului de poluare și altele asemenea.
- (7.4) Pentru imobilele care impun o zonă de protecție sanitară, aceasta se instituie conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare), sau conform studiului de impact asupra sănătății populației. Obiectivele pentru care se instituie obligativitatea elaborării de studii de impact sunt definite conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare).
- (7.5) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și având în vedere interesul public, pe baza elaborării unei documentații de urbanism aprobate conform legii.

Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan

- (8.1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul localităților comunei. Terenul intravilan stabilit conform Planului Urbanistic General nu necesită scoatere din circuitul agricol.
- (8.2) Pentru noile terenuri ce se vor introduce în intravilan ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament se vor elabora, aviza și aproba Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care vor detalia prevederile prezentului regulament. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- (8.3) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) realizate ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament vor urma aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, respectând legislația în vigoare.
- (8.4) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a

avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

Articolul 9. Suprafețe împădurite

- (9.1) Toate terenurile cu destinație forestieră aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a comunei Carastelec sunt amplasate în zona de extravilan.
- (9.2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră amplasate în extravilan este interzisă. În mod excepțional, cu avizul administrației publice de specialitate, se pot autoriza construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, sau alte categorii de obiective permise de Codul Silvic și de legislația specifică în vigoare. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (9.3) Construcțiile și amenajările destinate turismului și agrementului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, iar pentru acestea intravilanul va fi stabilit printr-un Plan Urbanistic Zonal avizat de către Ministerul Apelor și Pădurilor, Ministerul Mediului, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerul Sănătății și Ministerul Turismului.

Articolul 10. Resursele subsolului

- (10.1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (10.2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (10.3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităților, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (10.4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică Consiliului Județean prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale a județului.

Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice

- (11.1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele 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.
- (11.2) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent 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 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.
- (11.3) Zonele de protecție pentru **cursurile de apă** sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996 – *Anexa nr. 2- Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*, respectiv:

- a) Lățimea zonei de protecție în lungul **cursurilor de apă**:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

- b) Lățimea zonei de protecție în jurul **lacurilor naturale**:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5 a Legii 107/1996.

- c) Lățimea zonei de protecție în jurul **lacurilor de acumulare**:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

- d) Lățimea zonei de protecție **de-a lungul digurilor**:

- 4 m spre interiorul incintei.

- e) Lățimea zonei de protecție **de-a lungul canalelor de derivație de debite**:

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- 3 m.
- (11.4) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.
- (11.5) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.
- (11.6) Prin Planul Urbanistic General se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile cursurilor de apă, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție.

Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (12.1) Se interzice emiterea autorizațiilor de construire pentru executarea construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului.
- (12.2) În aceste zone este interzisă autorizarea construcțiilor cu funcțiuni industriale și risc de poluare.
- (12.3) Pe teritoriul comunei Carastelec nu există arii naturale protejate, la data aprobării prezentului regulament.

Articolul 13. Zone construite protejate

- (13.1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.
- (13.2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de consiliu județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.
- (13.3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite de lege.
- (13.4) Monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice și siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național și neclasate, de pe teritoriul comunei Carastelec, la data întocmirii prezentului regulament, sunt conform punctelor (13.5) și (13.6).
- (13.5) Pe teritoriul comunei Carastelec nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015, la data aprobării prezentului regulament.
- (13.6) Conform studiului de fundamentare istoric și arheologic, siturile arheologice de pe teritoriul comunei Carastelec sunt următoarele:

Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie/Tip	Localizare	Localitate	Datare
1	-	Sit arheologic - Așezare de epoca bronzului de la Carastelec „Togul Popii”	Locuire/așezare deschisă	Partea stângă a drumului de la Zăuan Băi spre Carastelec	Sat Carastelec, comuna Carastelec	Epoca bronzului
2	-	Sit arheologic - Așezare de epoca bronzului de la Carastelec „Aranyos”	Locuire/așezare deschisă	Partea stângă a drumului de la Zăuan Băi spre Carastelec	Sat Carastelec, comuna Carastelec	Epoca bronzului
3	-	Sit arheologic - Așezare medievală timpurie de la Carastelec „Isvorul”	Locuire/așezare deschisă	Partea stângă a drumului de la Zăuan Băi spre Carastelec	Sat Carastelec, comuna Carastelec	Evul mediu timpuriu

- (13.7) Pe baza studiului de fundamentare istoric și arheologic au fost identificate și delimitate siturile arheologice de pe teritoriul comunei, pentru care au fost instituite zonele lor de protecție.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- (13.8) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a siturilor arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (13.9) În zonele de protecție ale siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național sau neclasate autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea OG 43/2000 și se va asigura supravegherea arheologică și descărcarea de sarcină arheologică.
- (13.10) Pe baza studiului de fundamentare istoric și arheologic au fost delimitate zone construite protejate.
- (13.11) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor construite protejate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (13.12) Pe baza studiului de fundamentare istoric este propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice următorul imobil:
- Biserica Romano-Catolică, sat Carastelec, comuna Carastelec, datare mijlocul secolului al XVII-lea.
- (13.13) Orice intervenție asupra imobilelor propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și în zonele de protecție aferente se va realiza doar cu avizul favorabil emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (13.14) Prin studiul de fundamentare istoric și arheologic au fost identificate clădiri cu valoare arhitecturală, reprezentative pentru tipologiile locale de construire, acestea fiind marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice. Pentru acestea se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului favorabil emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (13.15) Intervențiile în țesutul tradițional rural se vor realiza cu respectarea recomandărilor Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Sălaj, elaborat de Ordinul Arhitecților din România.
- (13.16) Pe baza studiului de fundamentare istoric și arheologic sunt propuse următoarele zone istorice de referință (ZIR):
- ZIR I. Dealurile Silvaniei
 - ZIR I.A. Păduri istorice
 - ZIR I.B. Hotarul istoric al satului Dumuslău
 - ZIR I.C. Vatra satului Dumuslău
 - ZIR I.C.1. Structura localității din secolul al XVIII-lea
 - ZIR I.C.2. Structura localității din secolul al XIX-lea
 - ZIR I.C.3. Structura localității din perioada interbelică
 - ZIR II. Valea Carastelecului
 - ZIR II.A. Podgorii istorice
 - ZIR II.B. Hotarul istoric al satului Carastelec
 - ZIR II.C. Vatra satului Carastelec
 - ZIR II.C.1. Structura localității din secolul al XVIII-lea
 - ZIR II.C.2. Structura localității de la începutul secolului al XIX-lea
 - ZIR II.C.3. Structura localității de la sfârșitul secolului al XIX-lea
 - ZIR II.C.4. Structura localității din perioada interbelică
 - ZIR III. Pășunea „Mare”
 - ZIR III.A. Terenul „Hangás” (podgorii istorice)
- (13.17) Reglementări aferente zonelor de interes arheologic:
- În continuare se explicitază regulamentul de exploatare pentru zonele de interes arheologic.
 - Pentru punctele cu patrimoniu arheologic identificat înscrise în Repertoriul Arheologic Național, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.
 - Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați de către Ministerul Culturii, că sunt necesare în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematizare.
 - Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare - defrișări, exploatări ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatări miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua niciun fel de construcții sub - sau supratereane fără o cercetare arheologică prealabilă.
 - Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI, se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

menționat mai sus.

- Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor de teren pe care au fost identificate situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile se poate face doar cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**Articolul 14. Expunerea la riscuri naturale**

- (14.1) Zonele de risc sunt evidențiate pe planșele „Reglementări urbanistice propuse și UTR” aferente PUG, pe baza studiilor de fundamentare elaborate ca parte a PUG.
- (14.2) Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.
- (14.3) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- (14.4) În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- (14.5) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.
- (14.6) Pe terenurile agricole în pantă se vor lua măsuri pentru o exploatare rațională a acestora, prin întreținerea agroteraselor și evitarea suprapășunatului. În toate zonele unde se constată astfel de fenomene se vor efectua lucrări de stabilizare a versanților, cu ziduri de sprijin și terasări, în special în apropierea drumurilor. Se vor întreține în mod adecvat drumurile de exploatare agricolă pentru evitarea creării de ogașe.
- (14.7) Limitarea zonelor inundabile de pe teritoriul comunei, identificate în partea desenată este posibilă prin decolmatarea periodică a văilor. Pericolul de inundații se poate îndepărta prin regularizarea văilor conform soluției rezultate în urma unui studiu specializat.
- (14.8) Pentru remedierea acestor situații se impun următoarele măsuri:
- Regularizarea malurilor cursurilor de apă conform unui proiect specializat, pentru îndepărtarea pericolului inundațiilor;
 - Întreținerea îndiguirilor și apărărilor de mal existente;
 - Efectuarea în continuare a decolmatărilor periodice;
 - Consolidarea sau înlocuirea podurilor necorespunzătoare;
 - Realizarea de noi îndigui.
- (14.9) Pe teritoriul comunei se propune împădurirea terenurilor degradate, a celor afectate de alunecări de teren, precum și în zonele limitrofe ale cursurilor de apă.
- (14.10) Se recomandă pentru evitarea eroziunilor de sol realizarea de perdele vegetale înalte și medii pentru scăderea impactului eroziunilor datorate de vânt. Se vor asigura scurgeri pentru ape meteorice acolo unde proprietățile private sunt afectate de torente de scurtă durată cu ocazia averselor.
- (14.11) Ca măsuri de prevenire a posibilelor alunecări de teren se recomandă realizarea de împăduriri cu specii de arbori specifici climei ce vor asigura stabilitatea versanților, modelări-nivelări de corectare a pantelor, drenuri colectoare, drenuri absorbante, cămine de vizitare la drenuri, guri de evacuare la drenuri.
- (14.12) Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice

- (15.1) Este interzisă autorizarea construcțiilor amplasate în zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.
- (15.2) Prin riscuri tehnologice se înțeleg riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- (15.3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (15.1) construcțiile și amenajările care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (15.4) Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- (15.5) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/2007), lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,00 m pentru LEA 20 kV, 37,00 m pentru LEA 110 kV, 55,00 m pentru LEA 220 kV și 75,00 m pentru LEA 400 kV.
- (15.6) Conform ”Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”/2014, se vor respecta distanțele minime, pe orizontală, între axele conductelor de transport gaze naturale și obiectivele din imediata vecinătate.
- (15.7) Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20,00 m din ax, cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200,00 m din ax, în care autorizarea construirii este condiționată de obținerea avizului de amplasament al Transgaz.

Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (16.1) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.
- (16.2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact aprobat conform prevederilor legale.
- (16.3) Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin Ordinul nr. 1587/1997, cu modificările și completările ulterioare.
- (16.4) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15,00 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivității, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate anterior dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 5).
- (16.5) Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară, stabilite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare).
- (16.6) Este obligatorie **efectuarea evaluării impactului** asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1524/2019, pentru următoarele obiective și activități, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare):
 - a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
 - b) complexuri industriale de porci și păsări;
 - c) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
 - d) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
 - e) abatoare;
 - f) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
 - g) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
 - h) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
 - i) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
 - j) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- (16.7) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la **articolul anterior lit. a) și b)**, înființate după data intrării în

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

vigoare a prezentelor norme, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât 10, 00 m (conform art. 15 alin. (2) din Ordinul 119/2014 actualizat), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

- (16.8) **Distanțele minime de protecție sanitară** între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:
- a) stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: **150 m;**
 - b) stații de epurare de tip modular (containerizate): **50 m;**
 - c) stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: **300 m;**
 - d) paturi de uscare a nămolurilor: **300 m;**
 - e) bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: **500 m;**
 - f) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m;**
 - g) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m;**
 - h) crematorii umane: **1.000 m;**
 - i) autobazele serviciilor de salubritate: **200 m;**
 - j) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: **500 m;**
 - k) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: **50 m;**
 - l) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: **50 m;**
 - m) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: **100 m;**
 - n) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): **1.000 m;**
 - o) parcuri eoliene: **1.000 m;**
 - p) cimitire și incineratoare animale de companie: **200 m;**
 - q) rampe de transfer deșeuri: **200 m.**
- (16.9) Pentru obiectivele care se regăsesc la articolul anterior precum și pentru alte obiective care prin natura activității lor pot prezenta riscuri pentru starea de sănătate a populației, **specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene** vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.
- (16.10) Pentru obiectivele prevăzute la articolul (16.8) al prezentului regulament, **lit. f) și g) este obligatorie efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.**
- (16.11) Conform Ordinului nr. 119/2014, se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății. În interiorul acestor zone de protecție sanitară, se impun restricții în ceea ce privește construirea de locuințe, în baza prevederilor legale și condiționat de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului.
- (16.12) Conform legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare existente, distanța minimă între gardul cimitirului nou înființat și limita zonei protejate este de 100,00 m.
- (16.13) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt cele reglementate prin legislația specifică în vigoare.
- (16.14) 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.
- (16.15) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale.

Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare

- (17.1) Asigurarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnologice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (17.2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (17.3) În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie proprie, avizată de Agenția pentru Protecția Mediului de la nivelul județului.
- (17.4) Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații, în conformitate cu HG nr. 490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- (17.5) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUG a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
- Căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente (poduri, etc.);
 - Instalațiile pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc.;
 - Clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică.

Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (18.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.
- (18.2) Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 care aprobă Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism prezintă condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.
- În acest sens, pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare, respectiv:
 - Amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau a altor zone, după caz, ca funcțiune complementară;
 - Amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zonele mixte);
 - Amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleiași categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localității, sau pe suprafața altor trupuri ale intravilanului (zone de tratament sau de odihnă în cadrul stațiunilor balneo-climaterice, zone comerciale, zone cu instituții de sănătate, zone de agrement, etc.).
 - Respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor impune următoarele precizări:
 - Construcțiile administrative:
 - Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona de instituții/servicii/comerț cât și în celelalte zone funcționale, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.
 - Construcțiile comerciale:
 - Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementare);
 - Unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe;
 - Funcționarea acestora este condiționată de obținerea autorizației de mediu;
 - Serviciile industriale pot fi amplasate, de regulă, în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.
 - Construcții de cult:
 - Lăcașurile de cult vor fi amplasate, în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii;
 - Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte;
 - Cimitirele sunt amplasate, de regulă, la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor;
 - Amplasarea locuințelor față de cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.
 - Construcții de cultură:
 - Construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune, circuri, etc.) vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.
 - Construcții de învățământ:
 - Construcțiile pentru învățământ vor fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității.
 - Construcții pentru sănătate:
 - Dispensarele medicale pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.
 - Construcții și amenajări sportive:
 - Stadioanele, terenurile de sport, bazele sportive și centrele de antrenament, hipodromurile, patinoarele, pistele pentru concursuri și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane, se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- Construcții de turism:
 - Construcțiile de turism se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului, precum și ale normelor din Regulamentul General de Urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii;
 - Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile se amplasează, de regulă, în afara localităților, în zone specializate pentru turism;
 - Hotelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasament și conformare stabilite prin prezentul regulament sau în documentațiile de urbanism.

Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului

- (19.1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele stabilite pentru fiecare UTR/Zonă funcțională în parte.
- (19.2) Procentul de ocupare al terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).
- (19.3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).

Articolul 20. Lucrări de utilitate publică

- (20.1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (20.2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale

- (21.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), dacă acest lucru este posibil.
- (21.2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, alin. (1)).
- (21.3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, alin. (2)).
- (21.4) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (21.2) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice

- (22.1) 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 și altele asemenea));
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (22.2) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, acceselor, amenajărilor sau instalațiilor, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emisă de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al Ministrului Transporturilor sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.
- (22.3) În sensul legislației în vigoare prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție ale drumului.
- (22.4) 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.
- (22.5) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (20,00 m pentru drumuri județene, 18,00 m pentru drumurile comunale).
- (22.6) Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean și a drumului comunal este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- (22.7) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcție pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare (conform HG nr. 490/2011).

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- (22.8) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 12,00 m pentru drumurile județene și de minim 10,00 m pentru drumurile comunale, conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate

- (23.1) Pe teritoriul comunei Carastelec nu există căi de comunicație feroviară și amenajări aferente, la data aprobării prezentului regulament.

Articolul 24. Amplasarea față de aliniament

- (24.1) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor față de aliniament sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (24.2) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aceasta, după cum urmează:
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - Retragera clădirilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (24.3) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (24.4) Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.
- (24.5) 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.
- (24.6) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelelor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurile.

Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei

- (25.1) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (25.2) Orice modificare a prevederilor prezentului regulament privind amplasarea construcțiilor unele față de altele, în interiorul aceiași parcele, se poate stabili numai printr-o documentație de urbanism aprobată conform legii (Plan Urbanistic de Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal), atunci când reglementările zonei sau subzonei funcționale nu dispun altfel.
- (25.3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
 - Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (25.4) Conform art. 612 din Codul Civil distanța minimă între orice construcție și limita de proprietate este de 0,60 m, în cazul în care nu există ferestre de vedere pe fațada respectivă (aflată la minim 0,60 m).
- (25.5) În cazul fațadelor prevăzute cu ferestre, distanța minimă până la limita de proprietate va fi egală cu jumătate din înălțimea până la streșină, respectiv cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- (25.6) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișă sau streșina celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (25.7) Pentru asigurarea însoirii încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, până la cornișă sau streșină, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (25.8) Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10,00 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit. Aceste anexe gospodărești se vor amplasa obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 26. Accese carosabile

- (26.1) 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.
- (26.2) În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (26.3) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (26.1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament, prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în domeniu.
- (26.4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului organelor administrației publice competente.

Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- (27.1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (27.2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (27.3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (27.4) La reabilitarea / modernizarea / înființarea străzilor, unde permite spațiul, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1,00 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri, etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space, străzile având rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști, cât și pentru autovehicule.

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

Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (28.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (28.2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (28.3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (28.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (28.4) Prevederile alin. (28.2) și (28.3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare.

Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare

- (29.1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

- (29.2) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (29.3) În vederea păstrării caracterului specific din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (29.4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (29.3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- (29.5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare enumerate la alin. (29.3) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (29.6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (29.7) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (29.8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la alin. (29.3). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (30.1) Rețelele de apă, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.
- (30.2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (30.3) Lucrările prevăzute la alin. (30.1) și (30.2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**Articolul 31. Parcelarea**

- (31.1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 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.
- (31.2) Dacă reglementările de la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- Frontul la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - Suprafața minimă a parcelei de 150,00 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minim 200,00 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (31.3) Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.
- (31.4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (31.2), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- Parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - Parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația de teren agricol, conform PUG;

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- Pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii un Plan Urbanistic de Detaliu.

Articolul 32. Înălțimea construcțiilor

- (32.1) 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.
- (32.2) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate de aceeași parte a străzii.
- (32.3) 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 maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (32.4) 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.
- (32.5) 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.
- (32.6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul natural și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform specificațiilor de la aliniatul (32.5).
- (32.7) 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.

Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor

- (33.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (33.2) 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.
- (33.3) Se vor respecta reglementările de la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

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

Articolul 34. Parcaje

- (34.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (34.2) Prin excepție de la prevederile de la alin. (34.1), pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- (34.3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile aliniatului (34.1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996).

Articolul 35. Spații verzi și plantate

- (35.1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996).
- (35.2) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (35.3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 36. Împrejmuiri

- (36.1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, 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.
- (36.2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
- (36.3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI
REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII****Articolul 37. Intrarea în vigoare**

- (37.1) Prezentul regulament devine obligatoriu potrivit *Ordonanței de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ*.
- (37.2) Prezentul regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Carastelec anterior aprobat.

Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (38.1) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu, decât cu observarea prevederilor prezentului regulament și a Planului Urbanistic General.
- (38.2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (38.3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului regulament privind servituțile de utilitate publică ori alte restricții.
- (38.4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu avizate de către Consiliul Județean și aprobate de către Consiliul Local al comunei își păstrează valabilitatea pe perioada înscrisă în hotărârea de aprobare a acestora sau, în lipsa acestui termen, pe perioada stabilită prin hotărârea de aprobare a prezentului Plan Urbanistic General.
- (38.5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele concesionate de către autoritatea publică locală, până la momentul aprobării prezentului Plan Urbanistic General, care nu îndeplinesc criteriile de suprafață sau front din regulament, este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, suprafața minimă fiind cea concesionată.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Articolul 39. Diviziunea terenului în zone, subzone funcționale

- (39.1) **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 (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spații verzi, etc). **Zonificarea funcțională** este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.
- (39.2) **Subzona funcțională** este o subdiviziune a unei zone funcționale, definită pe baza unor caracteristici urbanistice omogene (mod de construire, regim juridic, tipologie de parcelar, indicatori urbanistici similari etc.). Delimitarea subzonelor se face pe limite clare — străzi, cursuri de apă, limite de proprietate sau alte repere fizice și naturale — în funcție de:
- relieful și peisajul local;
 - evoluția istorică a așezării;
 - sistemul parcelar și modul de ocupare a terenului;
 - folosirea actuală și propusă a terenurilor;
 - regimul juridic și reglementările urbanistice specifice.
- (39.3) Definirea **unei** zone sau subzone funcționale de reglementare se bazează pe următorii parametri principali:
- funcțiunile dominante admise (cu sau fără condiționări);
 - regimul de construire;
 - înălțimea maximă admisă a construcțiilor;
 - indicatorii urbanistici de bază (POT, CUT).
- (39.4) Prezentul regulament este structurat pe **zone și subzone funcționale de reglementare**, fiecare având un set de condiții urbanistice specifice privind utilizarea terenului, regimul de construire, servituți și condiționări generale sau particulare.
- (39.5) Definirea de zone și subzone funcționale:

EXTRAVILAN – OCUPAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA	Terenuri agricole
TF	Terenuri forestiere
TH	Terenuri aflate permanent sub ape
TC	Terenuri ocupate de căi de comunicație
TN	Terenuri neproductive

INTRAVILAN – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

L ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Lir1	Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite
Lir1-P	Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite, cu valori ale patrimoniului construit
Lir2	Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone neconstituite

IS ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

ISP-P	Administrație și alte instituții publice din zone cu valori ale patrimoniului construit
ISE-P	Instituții de învățământ din zone cu valori ale patrimoniului construit
ISC	Instituții de cultură

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ISC-P Instituții de cultură din zone cu valori ale patrimoniului construit
ISR Culte și asociații religioase
ISR-P Culte și asociații religioase din zone cu valori ale patrimoniului construit

CS ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

- CS-P Comerț și servicii din zone cu valori ale patrimoniului construit

ID ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

- ID Unități industriale și de depozitare

- ID-P Unități industriale și de depozitare din zone cu valori ale patrimoniului construit

A ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE

- A Unități agrozootehnice

M ZONĂ MIXTĂ

- M1 Zonă mixtă – Agroturism, case de vacanță

- M2 Zonă mixtă – Turism și agrement

V ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

- Vp Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic

- Va Parcuri cu acces public nelimitat

- Vs Zonă verde sport, agrement

GC ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

- GCc Gospodării comunale, cimitire

TE ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- TE Construcții și echipamente tehnico-edilitare

DS ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan

1. CARACTERUL ZONEI

- Extravilanul reprezintă teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație specială. Aceste categorii de terenuri sunt definite în aliniatele următoare.
- Terenuri cu destinație agricolă:
 - Terenuri agricole productive - arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pajiști permanente, sere, solare, răsadnițe și altele asemenea;
 - Terenuri cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
 - Terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
 - Terenuri neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă.
- Terenuri cu destinație forestieră - terenuri împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, terenuri destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți - dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice.
- Terenuri aflate permanent sub ape - albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.
- Terenuri cu destinații speciale - terenuri folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a siturilor arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Autorizarea oricăror tipuri de construcții și amenajări propuse a se executa în vecinătatea directă și în cadrul zonelor cu destinație specială din extravilan, marcate ca atare în planșele aferente PUG, se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării, cu respectarea cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pe terenurile aflate permanent sub ape orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislației specifice, prin obținerea avizelor specifice.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii de specialitate elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor județene și comunale este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.
- În zona de protecție de 50,00 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Orice intervenție pe terenurile cu destinație forestieră se va realiza în conformitate cu prevederile Codului Silvic și a legislației specifice, cu avizul Gărzii Forestiere și/sau a Direcției Silvici de la nivelul județului.
- Terenurile cu destinație agricolă vor putea fi introduse în intravilan sau construite doar ulterior aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- Autorizarea lucrărilor de construcții la mai puțin de 2400,00 m față de limita obiectivelor cu destinație specială aflate în extravilan se avizează de către MAPN, MI și SRI.
- Reglementări diferite față de cele impuse prin prezentul regulament privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea construcțiilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea construcțiilor, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului se pot institui numai prin aprobarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație (deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor și lucrările aferente, poduri și altele asemenea), terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului (îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă și altele asemenea) și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.
- În zonele aferente apelor riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională Apele Române, fără a percepe taxe pentru:
 - Trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
 - Amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
 - Transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
 - Transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

INTAVILAN – Zone și subzone funcționale

1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și condițiile prezentului regulament.
- Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, lucrările de construcții care se execută la **construcții cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită**, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, **autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural.**
- **Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultura.**
- Lucrări în zone de protecție ale siturilor arheologice: numai cu aviz favorabil al Ministerului Culturii / serviciilor publice deconcentrate.
- Lucrări în zone construite protejate și asupra imobilelor propuse spre clasare / cu valoare arhitecturală: numai cu aviz favorabil al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii; intervențiile se bazează pe studii la nivelul întregii parcele; pot fi interzise extinderi/mansardări/modificări necorespunzătoare; se prezervă silueta satului tradițional; se respectă Ghidul de arhitectură pentru mediul rural – Zona Sălaj (OAR).
- Zone cu risc potențial de inundare: autorizarea condiționată de avizul Administrației Naționale „Apele Române” (ANAR) și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență (ISU).
- Amenajarea apelor cadastrate, iazuri, bazine, lacuri etc.: numai cu aviz ANAR.
- Lucrări în zonele cursurilor de apă (în afara administrării ANAR): cu avizul administratorului cursului de apă.
- Zone de protecție hidrogeologică: respectarea restricțiilor specifice conform legii.
- Zone cu riscuri naturale/antropice: autorizare pe baza soluțiilor din studii de specialitate întocmite de specialiști abilitați, cu respectarea prezentului regulament.
- Zone cu potențial risc de alunecări de teren: respectarea NP-074-2014; autorizarea condiționată de studii/expertize geotehnice și aviz ISU.
- Zone de siguranță/protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (gaze, electric, apă-canal, telecom, drumuri etc.): respectarea restricțiilor specifice și avizul administratorului; reglementările se corelează permanent cu modificările legislative; pentru construcțiile existente ce nu pot fi păstrate din motive tehnice se instituie interdicție temporară până la înlăturarea riscului, cu ridicare pe baza avizului administratorului.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor județene și comunale: cu acord prealabil și autorizație de amplasare/acces de la administratorul drumului.
- Zone de protecție sanitară: autorizarea cu respectarea restricțiilor specifice și cu avizul favorabil al Direcției de Sănătate Publică; acolo unde legislația impune, se elaborează și aprobă studii de impact.
- Zonă de protecție de 50,00 m de la liziera pădurii: avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale responsabile de silvicultură, conform Codului Silvic.
- Reglementări diferite de cele din prezentul regulament (utilizare teren, funcțiuni, regim de construire, aliniament, relații față de limite, înălțime, CUT, POT) se pot institui numai prin aprobarea unei documentații de urbanism stabilite de autoritatea publică.
- În jurul lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor pentru alimentare cu apă potabilă se instituie zone de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică pentru prevenirea alterării calității surselor.

1.2. Condiționări specifice

A. Documentații de urbanism și praguri de suprafață

- Autorizarea construcțiilor noi / extinderilor este condiționată, după caz, de documentație de urbanism de tip P.U.D. pentru următoarele praguri distinct menționate în ZF-uri:
 - amprentă la sol > 150,00 mp și/sau suprafață desfășurată > 250,00 mp;
- Pentru funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației (neprevăzute în prezenta sau alte documentații în vigoare): autorizarea pe baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii.
- Pentru extinderi ale incintelor tehnice: documentație de urbanism stabilită de autoritatea publică.
- Relocarea unor obiective care produc disconfort/riscuri (neprevăzute): pe baza unei documentații de urbanism pentru noile amplasamente, aprobată conform legii.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**B. Spații verzi și zone verzi speciale**

- Zone verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic: instituite conform legii; subzona este delimitată în PUG potrivit Legii nr. 24/2007 și contribuie 100% la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și comună; utilizarea „Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic” este definitivă și nemodificabilă.
- „Parcuri cu acces public nelimitat”: utilizare definitivă și nemodificabilă; zona contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și comună.
- „Zonă verde sport, agrement”: utilizare definitivă și nemodificabilă.
- Schimbarea destinației terenurilor înscrise în registrul local al spațiilor verzi: numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate conform legii.

1.3. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație (deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor și lucrările aferente, poduri și altele asemenea), terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului (îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă și altele asemenea) și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșele de reglementări.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.
- Schimbarea destinației terenurilor din registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate legal.
- Riveranii cursurilor de apă sunt obligați să acorde drept de servitute, în zone stabilite de comun acord cu ANAR, fără taxe, pentru:
 - trecerea/circulația personalului cu atribuții în gospodărirea apelor;
 - amplasarea în albie și pe maluri de borne, repere, aparate de măsură și control și acces pentru întreținerea acestora;
 - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative la apărarea împotriva inundațiilor;
 - transportul și depozitarea temporară de materiale/utilaje, circulația acestora și a personalului pentru lucrări de întreținere/reparații și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători.

L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Lir1 – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzonă preponderent rezidențială tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție sau două cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol. De regulă, parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi.
- Subzona cuprinde și dotările necesare, complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.
- Subzona cuprinde un țesut rural preponderent constituit urbanistic, eventual cu zone reduse ca suprafață rămase neconstituite urbanistic. O zonă de locuire constituită urbanistic reprezintă o zonă în care parcelele de locuit au forme regulate și dimensiuni adaptate acestei funcțiuni, parcelele din zonă au caracteristici similare, zona este suficient de dens construită astfel încât să fie evidentă o tipologie locală de amplasare a construcției pe parcelă.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Gospodării formate din maxim 2 unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele) vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea);
 - Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea);
 - Funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea);
 - Funcțiuni de agrement (locuri de joacă pentru copii, scuaruri și altele asemenea);
 - Funcțiuni de turism (pensuni turistice, pensuni agroturistice, cabane și altele asemenea);

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele));
- Funcțiunile enumerate în paragraful anterior vor respecta următoarele condiții:
 - Construcțiile de sănătate și cele de învățământ vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare;
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de 50,00 mp;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelilor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative;
- Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât cele de la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m în cadrul parcelarului existent și de minim 15,00 m în zonele noi constituite.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă). Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). 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.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 50,00 m de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei. Realizarea de construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate.
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia. În cazul în care parcelele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos.

- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

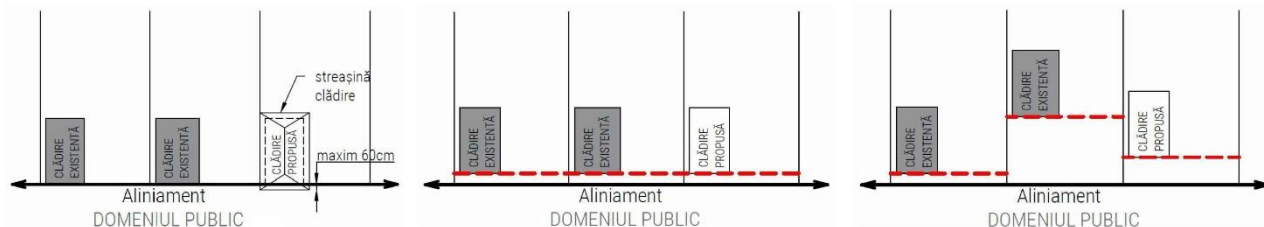


Fig. 1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

(situația construirii pe aliniament - fig. stânga, situația în care există retrageri unitare - fig. mijloc, situația în care există retrageri variabile - fig. dreapta)

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, în funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,60 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.

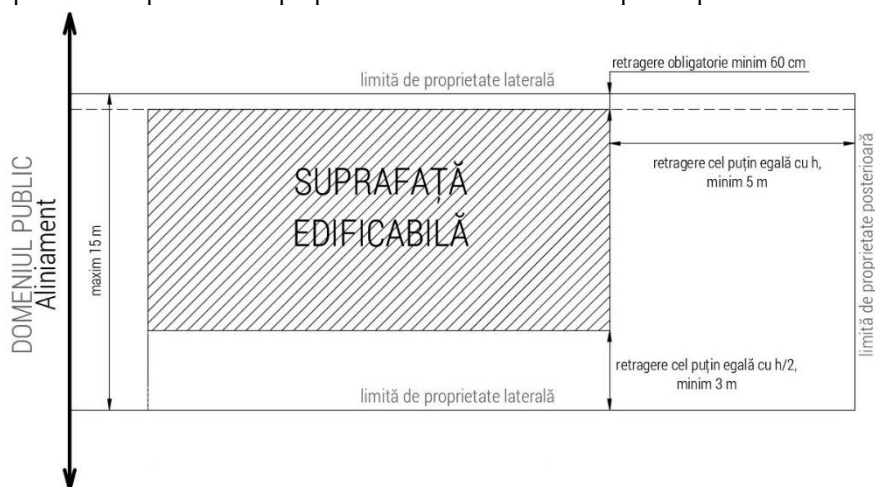


Fig. 2. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente. Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare. Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,00 m între ele. Prin excepție, construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite. Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însoțire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

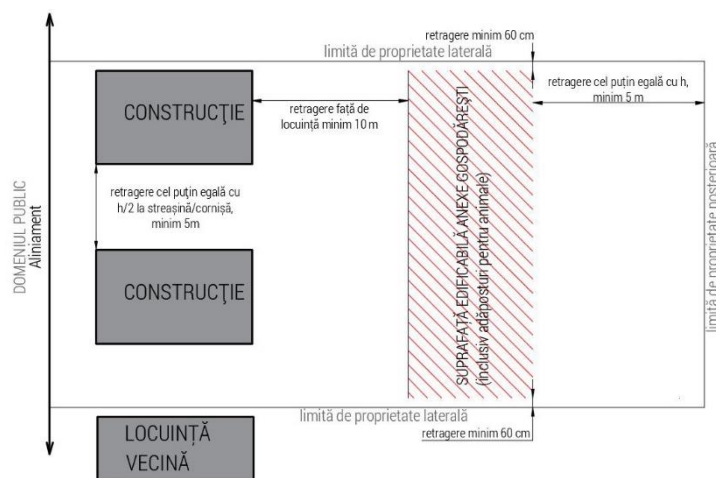


Fig. 3. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie. Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asfaltarea acestora. Dimensiunea

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.

- Minimul de locuri de parcare este de un loc. În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
 - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Pe terenurile *fără diferențe semnificative de nivel* (pantă redusă sau inexistentă), se permite realizarea unui demisol parțial îngropat, destinat exclusiv spațiilor tehnice, de depozitare sau adăposturilor de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească 1,80 m (sau conform reglementărilor specifice aplicabile).
Acest tip de demisol **nu se consideră nivel** și **nu se include în calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT)** sau în regimul de înălțime al construcției.
- Prin diferențe semnificative de nivel se înțeleg pante naturale ale terenului mai mari de 20%, respectiv diferențe de cote de cel puțin 2,00 m între punctele caracteristice ale amplasamentului construcției.

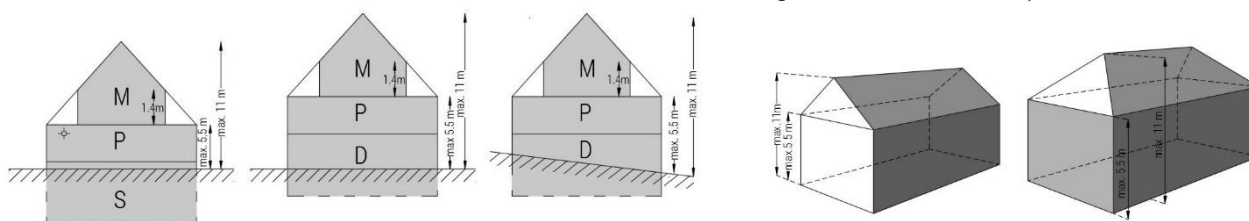


Fig. 4. Înălțimea maximă a construcțiilor

3.8. 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.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se recomandă studierea ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn sau metal pentru prinderi / legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural: **Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp).**
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Panta acoperișului va fi între 30°–45° la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrila, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran.
 - Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băituit.
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

- **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiate în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterrane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de 3 la 1000,00 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **30%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,6**

Lir1-P – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite, cu valori ale patrimoniului construit

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică care cuprinde valori identificate ale patrimoniului construit. Subzona face parte din zona reglementată ca zonă construită protejată (ZCP) sau zonă de protecție a imobilelor propuse spre clasare în LMI.
- Din punct de vedere funcțional, subzona este preponderent rezidențială tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție sau două cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol. De regulă, parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi. Subzona cuprinde și dotările necesare, complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.
- Subzona cuprinde un țesut rural preponderent constituit urbanistic, eventual cu zone reduse ca suprafață rămase neconstituite urbanistic. O zonă de locuire constituită urbanistic reprezintă o zonă în care parcelele de locuit au forme regulate și dimensiuni adaptate acestei funcțiuni, parcelele din zonă au caracteristici similare, zona este suficient de dens construită astfel încât să fie evidentă o tipologie locală de amplasare a construcției pe parcelă.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Gospodării formate din maxim 2 unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Anexa gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele) vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea);
 - Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea);
 - Funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea);

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Funcțiuni de agrement (locuri de joacă pentru copii, scuaruri și altele asemenea);
- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane și altele asemenea);
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele));
- Funcțiunile enumerate în paragraful anterior vor respecta următoarele condiții:
 - Construcțiile de sănătate și cele de învățământ vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare;
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de 50,00 mp;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative;
- Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât cele de la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- clădirilor provizorii sau parazitare;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul istoric se va conserva. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului rural, pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m în cadrul parcelarului existent și de minim 15,00 m în zonele noi constituite.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă). Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 50,00 m de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei. Realizarea de construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

pe parcelele învecinate.

- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia. În cazul în care parcelele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

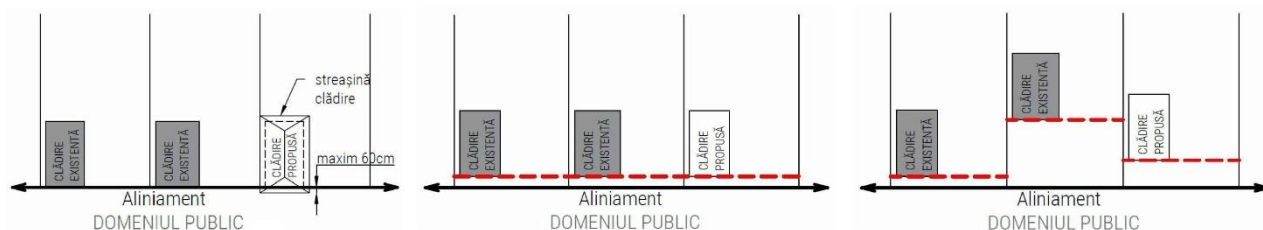


Fig. 1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

(situația construirii pe aliniament - fig. stânga, situația în care există retrageri unitare - fig. mijloc, situația în care există retrageri variabile - fig. dreapta)

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Conformarea construcțiilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.
- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, în funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,60 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.

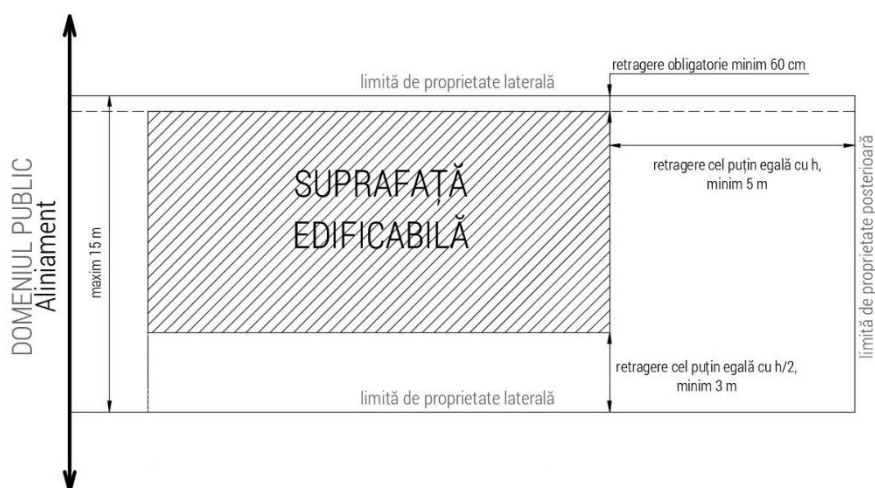


Fig. 2. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente. Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare. Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,00 m între ele. Prin excepție, construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite. Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însoțire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

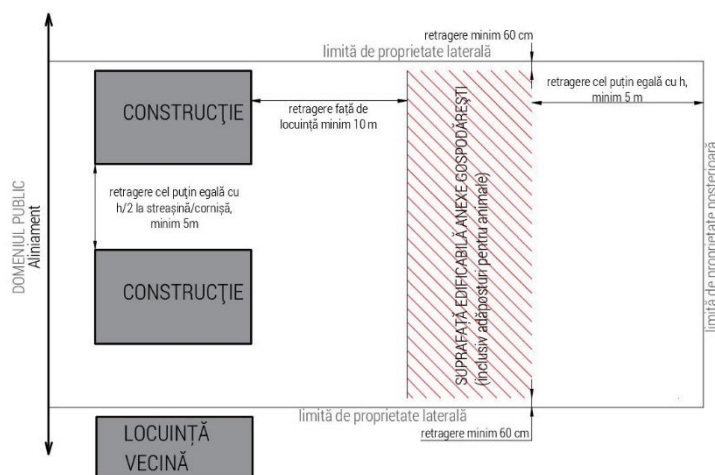


Fig. 3. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

administratorului drumului.

- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie. Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asflatarea acestora. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Minimul de locuri de parcare este de un loc. În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
 - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Pe terenurile *fără diferențe semnificative de nivel* (pantă redusă sau inexistentă), se permite realizarea unui demisol parțial îngropat, destinat exclusiv spațiilor tehnice, de depozitare sau adăposturilor de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească 1,80 m (sau conform reglementărilor specifice aplicabile).

Acest tip de demisol **nu se consideră nivel** și **nu se include în calculul coeficientului de utilizare a terenului** (CUT) sau în regimul de înălțime al construcției.

- Prin diferențe semnificative de nivel se înțeleg pante naturale ale terenului mai mari de 20%, respectiv diferențe de cote de cel puțin 2,00 m între punctele caracteristice ale amplasamentului construcției.

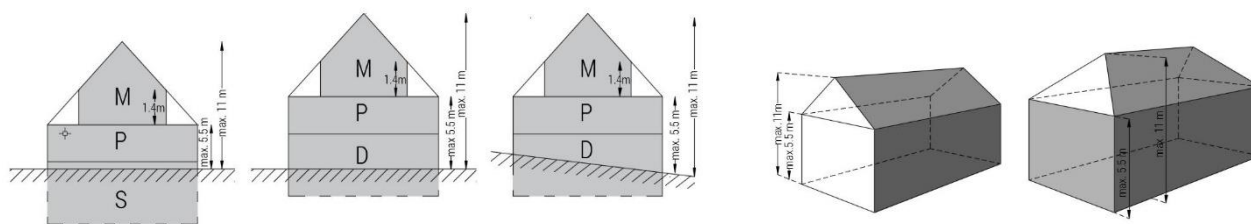


Fig. 4. Înălțimea maximă a construcțiilor

3.8. 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.
- Noile construcții se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra imobilelor propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și, totodată, se va avea în vedere prezervarea siluetei satului tradițional.
- Intervențiile în zonele construite protejate vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate asupra cărora au avut loc intervenții nefavorabile se va urmări readucerea lor la imaginea inițială în ceea ce privește volumetria construcției, panta acoperișului, forma golurilor, materialele utilizate și altele.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se recomandă studiul istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn sau metal pentru prinderi / legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural: **Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp).**
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Panta acoperișului va fi între 30°–45°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrila, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
- Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean.
- Streșina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn bățuit.
- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranș, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Depozitarea gunoii de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de 3 la 1000,00 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igresiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **30%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,6**

Lir2 – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone neconstituite

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată dezvoltării funcțiunii rezidențiale rurale. Subzona se va dezvolta prin reutilizarea și adaptarea terenurilor cu caracter agricol la funcțiunea de locuire.
- Subzona este destinată și pentru dezvoltarea funcțiunilor complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.
- Subzona cuprinde un țesut rural preponderent neconstituit urbanistic. O zonă destinată locuirii neconstituită urbanistic reprezintă o zonă în care parcelele au dimesiuni care nu sunt adaptate scării tipice locuirii rurale, au forme neregulate, zona nu este suficient de dens construită astfel încât să fie evidentă o tipologie locală de amplasare a construcției pe parcelă.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Gospodării formate din maxim 2 unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Anexa gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele) vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea);
 - Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea);
 - Funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea);
 - Funcțiuni de agrement (locuri de joacă pentru copii, scuaruri și altele asemenea);
 - Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane și altele asemenea);
 - Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele));
- Funcțiunile enumerate în paragraful anterior vor respecta următoarele condiții:

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Construcțiile de sănătate și cele de învățământ vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare;
- Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de 50,00 mp;
- Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative;
- Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât cele de la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 15,00 m.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă). Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). 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.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 50,00 m de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei. Realizarea de construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Construcțiile se vor retrage cu minim 5,00 m față de aliniament.
- Se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

laterale, parcelele neavând limită posterioară.

- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,60 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare. Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,00 m între ele. Prin excepție, construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite. Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie. Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asfaltarea acestora. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Minimul de locuri de parcare este de un loc. În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.

- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
 - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Pe terenurile *fără diferențe semnificative de nivel* (pantă redusă sau inexistentă), se permite realizarea unui demisol parțial îngropat, destinat exclusiv spațiilor tehnice, de depozitare sau adăposturilor de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească 1,80 m (sau conform reglementărilor specifice aplicabile).
Acest tip de demisol **nu se consideră nivel și nu se include în calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT)** sau în regimul de înălțime al construcției.
- Prin diferențe semnificative de nivel se înțeleg pante naturale ale terenului mai mari de 20%, respectiv diferențe de cote de cel puțin 2,00 m între punctele caracteristice ale amplasamentului construcției.

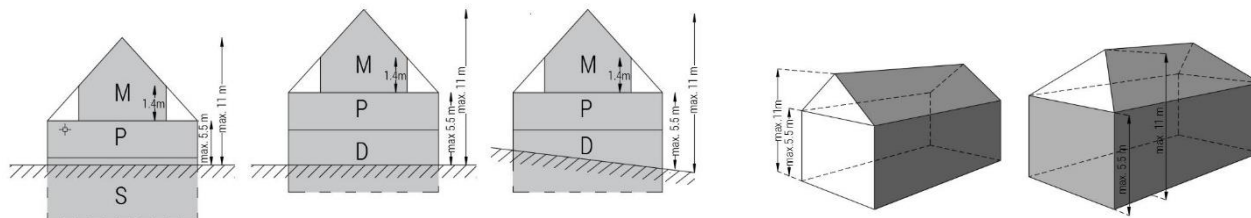


Fig. 4. Înălțimea maximă a construcțiilor

3.8. 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 și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se recomandă studierea ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural: **Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp).**

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Panta acoperișului va fi între 30°–45°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrila, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean.
 - Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn bățuit.
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam ogindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
 - **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supratereane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Depozitarea gunoii de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de 3 la 1000,00 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: **30%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,6**

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

ISP-P – Administrație și alte instituții publice din zone cu valori ale patrimoniului construit

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică care cuprinde valori identificate ale patrimoniului construit. Subzona face parte din zona reglementată ca zonă construită protejată (ZCP).
- Subzona este destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult și altele. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ sau altele asemenea cu caracter necomercial/nonprofit.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone IS cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative (primărie, consiliu local, poliție, pompieri, oficii poștale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele);
- Funcțiuni de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centre / complexuri culturale, teatre, săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Funcțiuni de sănătate și de asistență socială (spitale (generale, de specialitate), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice), policlinici, dispensare, farmacii, cabinete medicale de specialitate, centre medicale, centre de permanență, azile, centre de îngrijire și altele);
- Funcțiuni de învățământ și de cercetare (învățământ preșcolar (grădinițe, creșe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, after-school și altele);
- Funcțiuni de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri și altele);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
- Alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public ;
- Funcțiuni complementare cu rolul deservirii funcțiunii de bază;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Suprafața desfășurată a construcțiilor să nu depășească **100,00 mp ADC**;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
 - Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

activitatea principală;

- Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Funcțiuni de cazare ((semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate) ale instituțiilor de învățământ sau cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
- Se admit locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Se admit conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (din cadrul zonei funcționale IS) și să fie compatibile cu clădirile existente;
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- Autorizarea bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
- Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
- Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
- Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Louințe individuale și colective;
- Se interzic construcțiile provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața domeniului public;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 12 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Parcelarul istoric se va conserva. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului rural, pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. În cazul în care operațiunile cadastrale sunt admise pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, suprafața minimă admisă a unei parcele este de 1000,00 mp.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - Pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate.
- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50,00 m de la aliniament. Realizarea de construcții în exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Alinierea existentă se păstrează. În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia. În cazul în care parcelele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Conformarea construcțiilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

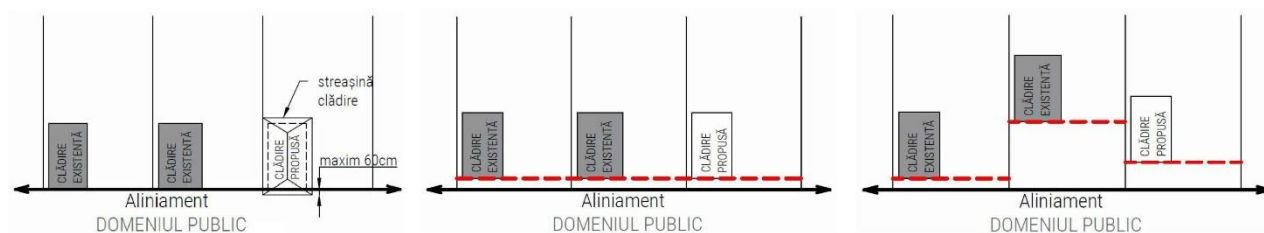


Fig. 1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

(situația construirii pe aliniament - fig. stânga, situația în care există retrageri unitare - fig. mijloc, situația în care există retrageri variabile - fig. dreapta)

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Conformarea construcțiilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.
- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, în funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

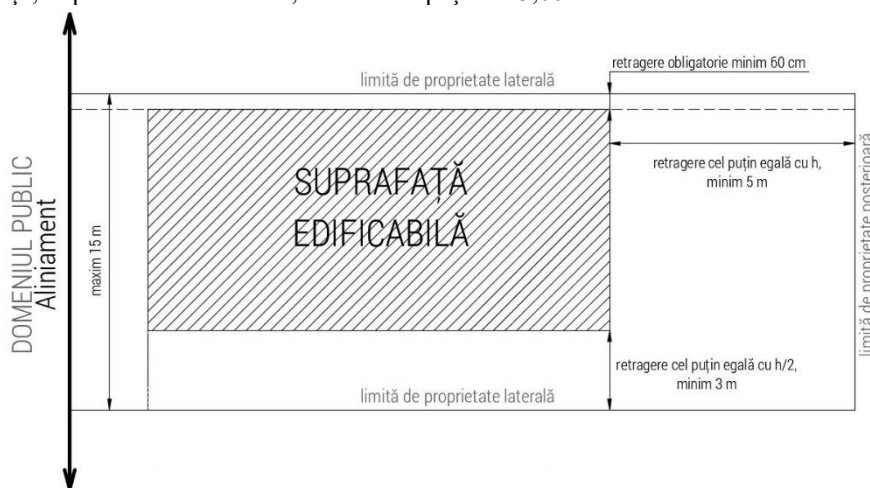


Fig. 2. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente. Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Pentru funcțiunea de locuire, anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare. Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,00 m

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

între ele. Prin excepție, construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite. Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însoțire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici. Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, minimul fiind de:
 - Pentru construcții administrative, financiar-bancare, comerciale și de servicii - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - Pentru construcții de cultură, de sănătate și asistență socială, de învățământ și cercetare, de agrement, de turism, de locuire, pentru extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente și pentru funcțiuni mixte - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - Pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori, un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - Pentru construcții de cult - minim 5 locuri de parcare și 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Pentru funcțiunea de locuire, staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie. Platformele pentru autovehicule pentru locuințe vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcare și staționarea autovehiculelor și atelajelor în zona drumurilor publice se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
 - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Pe terenurile *fără diferențe semnificative de nivel* (pantă redusă sau inexistentă), se permite realizarea unui demisol parțial îngropat, destinat exclusiv spațiilor tehnice, de depozitare sau adăposturilor de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească 1,80 m (sau conform reglementărilor specifice aplicabile).
Acest tip de demisol **nu se consideră nivel și nu se include în calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT)** sau în regimul de înălțime al construcției.
- Prin diferențe semnificative de nivel se înțeleg pante naturale ale terenului mai mari de 20%, respectiv diferențe de cote de cel puțin 2,00 m între punctele caracteristice ale amplasamentului construcției.

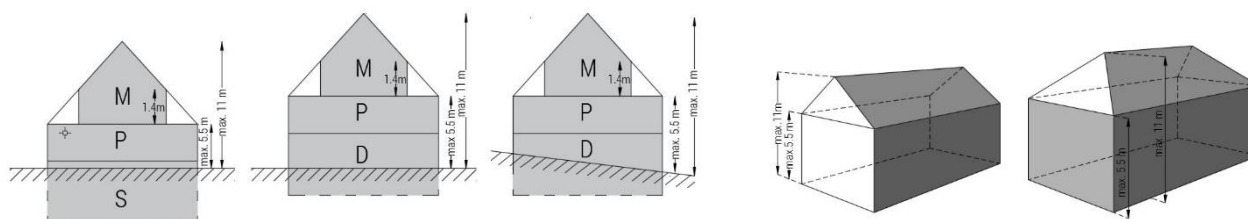


Fig. 4. Înălțimea maximă a construcțiilor

3.8. 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.
- Noile construcții se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra imobilelor propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și, totodată, se va avea în vedere preservarea siluetei satului tradițional.
- Intervențiile în zonele construite protejate vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate asupra cărora au avut loc intervenții nefavorabile se va urmări readucerea lor la imaginea inițială în ceea ce privește volumetria construcției, panta acoperișului, forma golurilor, materialele utilizate și altele.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se recomandă

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

studierea studiului istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn sau metal pentru prinderi / legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Panta acoperișului va fi între 30°–45°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran.
 - Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băituit.
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiate în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam ogilindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterrane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelilor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precădere minerală, însă vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 20% din această suprafață.
- Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim:
 - 20% din suprafața terenului pentru construcții administrative, financiar-bancare, comerciale și de servicii;
 - 60% din suprafața terenului pentru construcții de sănătate, învățământ;
 - 40% din suprafața terenului pentru restul funcțiunilor;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil. Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis:
 - **50%** - pentru funcțiuni administrative, de învățământ, sănătate, comerciale și de servicii;
 - **30%** - pentru alte funcțiuni.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
 - **1,0** - pentru funcțiuni administrative, de învățământ, sănătate, comerciale și de servicii;
 - **0,6** - pentru alte funcțiuni.

ISP – Administrație și alte instituții publice

5. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult și altele. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ sau altele asemenea cu caracter necomercial/nonprofit.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone IS cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

6.1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative (primărie, consiliu local, poliție, pompieri, oficii poștale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele);
- Funcțiuni de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centre / complexuri culturale, teatre, săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Funcțiuni de sănătate și de asistență socială (spitale (generale, de specialitate), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice), policlinici, dispensare, farmacii, cabinete medicale de specialitate, centre medicale, centre de permanență, azile, centre de îngrijire și altele);
- Funcțiuni de învățământ și de cercetare (învățământ preșcolar (grădinițe, creșe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, after-school și altele);
- Funcțiuni de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri și altele);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
- Alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public ;
- Funcțiuni complementare cu rolul deservirii funcțiunii de bază;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

6.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Suprafața desfășurată a construcțiilor să nu depășească **100,00 mp ADC**;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
 - Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Funcțiuni de cazare ((semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate) ale instituțiilor de învățământ sau cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
- Se admit locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
 - Se admit conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (din cadrul zonei funcționale IS) și să fie compatibile cu clădirile existente;
 - Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
 - Autorizarea bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).
 - În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
 - Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
 - Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

6.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe individuale și colective;
- Se interzic construcțiile provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața domeniului public;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;

7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

7.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 12 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.

7.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - Pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streșina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate.
- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50,00 m de la aliniament. Realizarea de construcții în exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Alinierea existentă se păstrează. În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia. În cazul în care parcelele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Conformarea construcțiilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

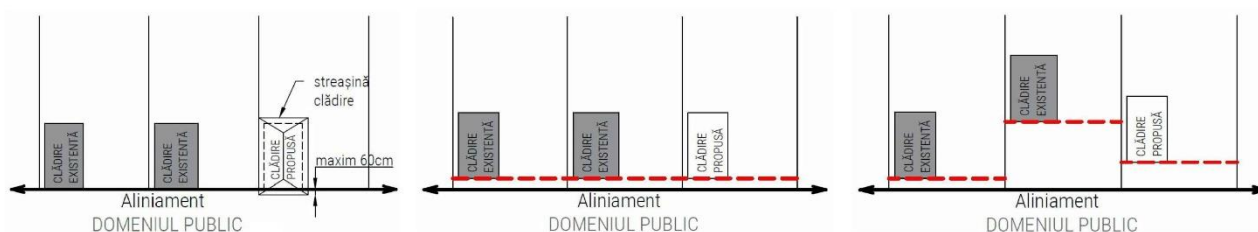


Fig. 1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

(situația construirii pe aliniament - fig. stânga, situația în care există retrageri unitare - fig. mijloc, situația în care există retrageri variabile - fig. dreapta)

7.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Conformarea construcțiilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.
- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, în funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

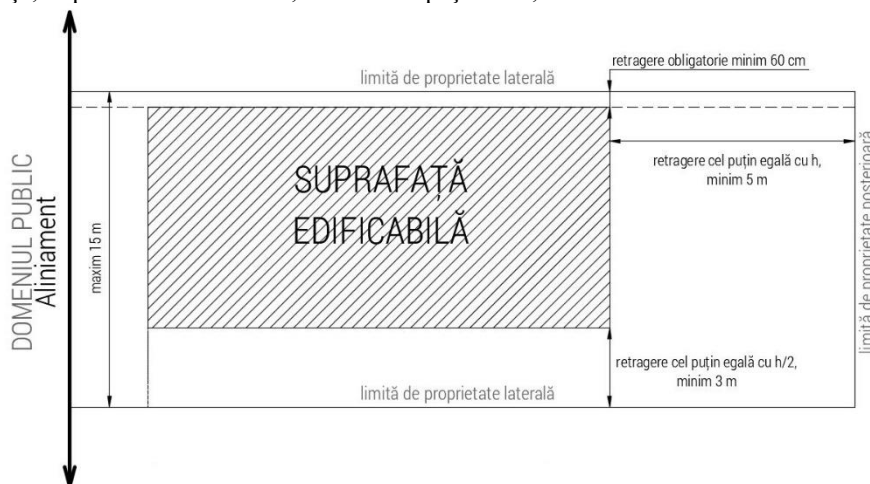


Fig. 2. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

7.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente. Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Pentru funcțiunea de locuire, anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare. Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,00 m între ele. Prin excepție, construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite. Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici. Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

7.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

7.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, minimul fiind de:
 - Pentru construcții administrative, financiar-bancare, comerciale și de servicii - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - Pentru construcții de cultură, de sănătate și asistență socială, de învățământ și cercetare, de agrement, de turism, de locuire, pentru extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente și pentru funcțiuni mixte - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - Pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori, un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - Pentru construcții de cult - minim 5 locuri de parcare și 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Pentru funcțiunea de locuire, staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie. Platformele pentru autovehicule pentru locuințe vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor în zona drumurilor publice se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.

7.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
 - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Pe terenurile *fără diferențe semnificative de nivel* (pantă redusă sau inexistentă), se permite realizarea unui demisol parțial îngropat, destinat exclusiv spațiilor tehnice, de depozitare sau adăposturilor de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească 1,80 m (sau conform reglementărilor specifice aplicabile).
Acest tip de demisol **nu se consideră nivel** și **nu se include în calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT)** sau în regimul de înălțime al construcției.
- Prin diferențe semnificative de nivel se înțeleg pante naturale ale terenului mai mari de 20%, respectiv diferențe de cote de cel puțin 2,00 m între punctele caracteristice ale amplasamentului construcției.

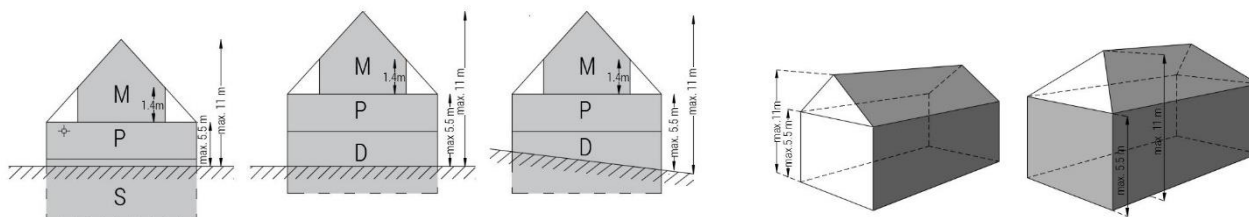


Fig. 4. Înălțimea maximă a construcțiilor

7.8. 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.
- Intervențiile în zonele construite protejate vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate asupra cărora au avut loc intervenții nefavorabile se va urmări readucerea lor la imaginea inițială în ceea ce privește volumetria construcției, panta acoperișului, forma golurilor, materialele utilizate și altele.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se recomandă studiul istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn sau metal pentru prinderi / legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria:**
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Acoperișurile:**

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Acestea vor avea o forma simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
- Panta acoperișului va fi între 30°–45°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
- Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean.
- Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn bățuit.
- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șproșuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
 - **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

7.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Depozitarea gunoii de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

7.10. Spații verzi

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precădere minerală, însă vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 20% din această suprafață.
- Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim:
 - 20% din suprafața terenului pentru construcții administrative, financiar-bancare, comerciale și de servicii;
 - 60% din suprafața terenului pentru construcții de sănătate, învățământ;
 - 40% din suprafața terenului pentru restul funcțiunilor;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

7.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil. Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

8.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis:
 - **50%** - pentru funcțiuni administrative, de învățământ, sănătate, comerciale și de servicii;
 - **30%** - pentru alte funcțiuni.

8.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
 - **1,0** - pentru funcțiuni administrative, de învățământ, sănătate, comerciale și de servicii;
 - **0,6** - pentru alte funcțiuni.

CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

CS-P – Comerț și servicii din zone cu valori ale patrimoniului construit

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică care cuprinde valori identificate ale patrimoniului construit. Subzona face parte din zona reglementată ca zonă construită protejată (ZCP) sau zonă de protecție a imobilelor propuse spre clasare în LMI.
- Subzona este destinată funcțiunilor comerciale și de servicii și dotărilor complementare aferente.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
- Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri și altele);
- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
- Funcțiuni de agrement și turism (structuri de primire turistică cu amenajările de agrement aferente);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Se admit funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică cu condiția să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- Funcțiunile comerciale, de servicii și de turism vor respecta următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe;
- Se admit construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

de locațiile protejate;

- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism pentru construcțiile noi propuse care depășesc suprafața construită (amprenta la sol) de 150,00 mp și/sau suprafața desfășurată de 250,00 mp per parcelă;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelilor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbilor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul istoric se va conserva. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului rural, pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m în cadrul parcelarului existent și de minim 15,00 m în zonele nou constituite.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă). Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50,00 m de la aliniament. Realizarea de construcții în exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - Pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streșina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate.
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia. În cazul în care parcelele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Conformarea construcțiilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Conformarea construcțiilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.
- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, în funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, minimul fiind de un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcare și staționarea autovehiculelor și atelajelor în zona drumurilor publice se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
 - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

depăși 5,50 m.

- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Pe terenurile *fără diferențe semnificative de nivel* (pantă redusă sau inexistentă), se permite realizarea unui demisol parțial îngropat, destinat exclusiv spațiilor tehnice, de depozitare sau adăposturilor de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească 1,80 m (sau conform reglementărilor specifice aplicabile).

Acest tip de demisol **nu se consideră nivel** și **nu se include în calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT)** sau în regimul de înălțime al construcției.

- Prin diferențe semnificative de nivel se înțeleg pante naturale ale terenului mai mari de 20%, respectiv diferențe de cote de cel puțin 2,00 m între punctele caracteristice ale amplasamentului construcției.

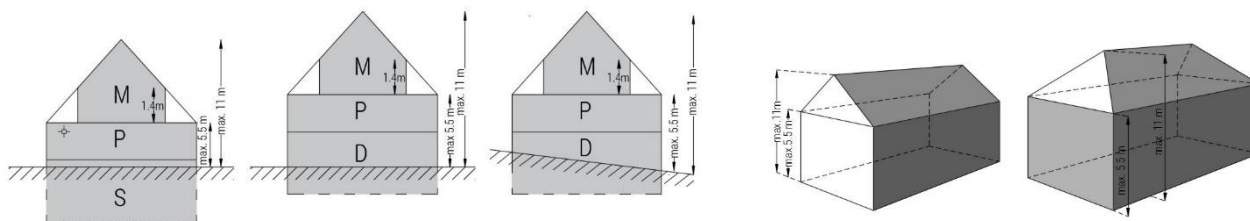


Fig. 4. Înălțimea maximă a construcțiilor

3.8. 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.
- Noile construcții se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra imobilelor propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și, totodată, se va avea în vedere preservarea siluetei satului tradițional.
- Intervențiile în zonele construite protejate vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate asupra cărora au avut loc intervenții nefavorabile se va urmări readucerea lor la imaginea inițială în ceea ce privește volumetria construcției, panta acoperișului, forma golurilor, materialele utilizate și altele.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale îmbinate cu tehnologia modernă. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

rural.

- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Panta acoperișului va fi între 30°–45°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean.
 - Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit.
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare.
 - **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiate în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosurii) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

vor fi împrejmuite și impermeabilizate.

- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 20% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil. Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: **30%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,6**



ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

ID – Unități industriale și de depozitare

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată activităților productive de bunuri și servicii, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activități de mică industrie, activități industriale nepoluante, industrie alimentară, industrie artizanală, industrie ușoară, depozite, prestări servicii, anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Pentru toate funcțiunile se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism. Pentru zonele neconstituite urbanistic se va elabora PUZ pentru întreaga suprafață a unității economice, sau pentru o zonă relevantă stabilită de către comisia de urbanism și amenajarea teritoriului de la nivelul județului, iar pentru zonele constituite se va elabora PUD pentru construcțiile noi propuse;
- Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele);
- Funcțiuni complementare activității industriale de bază (administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, financiar-bancare, comerciale (comerț en-gros sau cu amănuntul, alimentație publică), unități de cazare, funcțiuni de agrement și altele);
- Funcțiuni comerciale și de servicii cu dotările aferente (comerț nealimentar / alimentar, en-gros sau en-detail, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, reprezentanțe, ateliere de întreținere, reparații, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial cu dotările aferente și altele);
- Incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale și altele;
- Centre de cercetare și centre de formare profesională;
- Poli tehnologici;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit locuințe de serviciu, cu condiția ca acestea să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale și să fie destinate exclusiv angajaților;
- Se admite depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile, fără a fi necesară elaborarea unei documentații de urbanism;
- Autorizarea construcțiilor se face în următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;

- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.
- Locuințe de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la punctul 2.2.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- În zonele delimitate ca zone construite protejate se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului rural.
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1500,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 20,00 m;
 - Adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - Parcela să aibă formă regulată.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru lățimea parcelei).
- Repararea terenurilor se va realiza printr-o documentație de urbanism (PUZ) astfel încât să se preteze funcțiunii. Se vor prevedea spații verzi publice și spații necesare infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim 8,00 m față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,00 m față de locuințe.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m, respectând normele de siguranță la incendiu.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4,00 m.
- Pentru toate obiectivele cu acces public noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei. Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.
- Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Etaj (P+E);
 - Subsol + Parter + Etaj (S+P+E).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.
- Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 15,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

3.8. 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 și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare a golurilor, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică) depreciază valorile specificului rural și valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.
- **Volumetria:** Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
- **Acoperișurile:** Se încurajează realizarea de acoperișuri terasă înierbate. Culorile învelitorilor vor respecta

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

• **Fațadele:**

- **Raportul plin – gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public, raportul plin-gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- **Ornamente pe fațadă:** Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- **Tâmplăriile:** Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,50 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:** Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelor / instalațiilor centralizate. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor. Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelor de gaze naturale. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.

- **Realizarea rețelilor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- **Apele pluviale:** Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- **Instalații și echipamente:** Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiuri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Înălțimea nu va depăși 2,20 m.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

parcele sau în planul împrejuririi. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente.

- Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejurirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: **50%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **1,0** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește **7.5** mc/mp de teren).



ID-P – Unități industriale și de depozitare din zone cu valori ale patrimoniului construit

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată printr-un țesut cu valoare istorică care cuprinde valori identificate ale patrimoniului construit. Subzona face parte din zona reglementată ca zonă construită protejată (ZCP).
- Subzona este destinată activităților productive de bunuri și servicii, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activități de mică industrie, activități industriale nepoluante, industrie alimentară, industrie artizanală, industrie ușoară, depozite, prestări servicii, anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Pentru toate funcțiunile se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism. Pentru zonele neconstituite urbanistic se va elabora PUZ pentru întreaga suprafață a unității economice, sau pentru o zonă relevantă stabilită de către comisia de urbanism și amenajarea teritoriului de la nivelul județului, iar pentru zonele constituite se va elabora PUD pentru construcțiile noi propuse;
- Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție și altele);
- Funcțiuni complementare activității industriale de bază (administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, financiar-bancare, comerciale (comerț en-gros sau cu amănuntul, alimentație publică), unități de cazare, funcțiuni de agrement și altele);
- Funcțiuni comerciale și de servicii cu dotările aferente (comerț nealimentar / alimentar, en-gros sau en-detail, reprezentanțe, ateliere de întreținere, reparații, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial cu dotările aferente și altele);
- Incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale și altele;
- Centre de cercetare și centre de formare profesională;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit locuințe de serviciu, cu condiția ca acestea să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale și să fie destinate exclusiv angajaților;
- Se admite depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile, fără a fi necesară elaborarea unei documentații de urbanism;
- Autorizarea construcțiilor se face în următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
 - Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
 - La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
 - Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
 - Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.
- Locuințe de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la punctul 2.2.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Parcelarul istoric se va conserva. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului rural, pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1500,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 20,00 m;
 - Adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - Parcela să aibă formă regulată.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru lățimea parcelei).

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim 8,00 m față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,00 m față de locuințe.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

laterale, parcelele neavând limită posterioară.

- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m, respectând normele de siguranță la incendiu.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4,00 m.
- Pentru toate obiectivele cu acces public noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei. Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.
- Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Etaj (P+E);
 - Subsol + Parter + Etaj (S+P+E).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.
- Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 15,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

3.8. 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.
- Noile construcții se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra imobilelor propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și, totodată, se va avea în vedere prezervarea siluetei satului tradițional.
- Intervențiile în zonele construite protejate vor urmări conservarea coerenței ansamblului și restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală identificate asupra cărora au avut loc intervenții nefavorabile se

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

va urmări readucerea lor la imaginea inițială în ceea ce privește volumetria construcției, panta acoperișului, forma gurilor, materialele utilizate și altele.

- **Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor** care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare a gurilor, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică) depreciază valorile specificului rural și valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.
- **Volumetria:** Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
- **Acoperișurile:** Se încurajează realizarea de acoperișuri terasă înierbate. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin – gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public, raportul plin-gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
 - **Ornamente pe fațadă:** Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatica:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și disponerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - **Tâmplăriile:** Feronerie va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,50 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:** Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor / instalațiilor centralizate. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor. Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.

Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.

- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- **Apele pluviale:** Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- **Instalații și echipamente:** Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Pe laturile parcelelor care se învecinează direct cu funcțiuni de locuire sau cu funcțiuni de instituții publice, se vor amenaja spații verzi cu rol de perdea de protecție, cu lățimea de minim 5,00 m, plantate cu arbori înalți.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Înălțimea nu va depăși 2,20 m.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli carbonat, plexiglas, PVC, etc.). Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **35%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,7** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește **5,2** mc/mp de teren).

A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE

A – Unități agrozootehnice

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde terenurile destinate activităților economice de tip agrozootehnic al căror principal obiect de activitate este cultura plantelor și/sau creșterea animalelor, industriei alimentare, industriei artisanale, industriei ușoare, depozitelor aferente activității agrozootehnice, prestărilor de servicii complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării acestora.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Exploatații și ferme agrozootehnice încadrate conform legii ca exploatații specializate - culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente), exploatații specializate - producție animală (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore și altele), exploatații mixte (culturi mixte, exploatații mixte de creștere a animalelor, exploatații mixte de culturi și creșterea animalelor, exploatații neclasificate) cu condiția respectării normelor de sănătate și sanitar-veterinar, în vigoare;
- Funcțiuni agricole și agrozootehnice (unități economice agricole, agrozootehnice, mixte, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole și agrozootehnice care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită conform legii față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru animale, ferme de animale, garaje pentru mașini agricole, utilaje, ateliere), centre de colectare și prelucrare și altele);
- Funcțiuni complementare activității agricole sau agrozootehnice de bază (administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, comerciale (comerț en-gros sau cu amănuntul, alimentație publică), industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție și altele), unități de cazare, spații de agrement și altele);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiilor complementare precum: spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni agrozootehnice care nu se încadrează în prevederile enunțate la "utilizări admise" și/sau distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii nu se încadrează în limitele de proprietate, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);
- Se admit locuințe și funcțiuni de agrement, doar pentru angajații unităților agricole sau agrozootehnice;
- Se admite depozitarea de deșeuri tehnologice doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară.
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Funcțiunile agrozootehnice au obligația conformării la cerințele sanitar-veterinare și de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară, dacă legislația în vigoare o impune.

2.3. Utilizări interzise

- Exploatații și ferme agrozootehnice, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale acestora care nu asigură zona de protecție sanitară și/sau creează disconfort pentru locuințe și/sau alte perimetre protejate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora;
- Orice activitate sau lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică funcțiunii și vor respecta atât prevederile Codului Civil, cât și legislația specifică aplicabilă funcțiunii. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m.
- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agrozootehnice se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim 2500,00 mp și au asigurat accesul dintr-un drum public.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%.
- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu.
- Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingerit al mașinilor de intervenție.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim 8,00 m față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,00 m față de locuințe.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Construcțiile se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 6,00 m. În cazul în care limita/ele se învecinează cu locuințe, construcțiile se vor retrage cu minim 15,00 m.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele cu aceeași zonificare funcțională sau situate în extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuire.
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare pentru autovehicule. Construcțiile cu funcțiuni productive vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare / garare pentru utilaje și platforme de încărcare / descărcare.
- Se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Etaj (P+1E);
 - Subsol + Parter + Etaj (S+P+1E).
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului. Prin excepție, se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,00 m inclusiv. Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul se va corela cu specificul activităților agricole și zootehnice, urmărind caracterul utilitar, ordonat și integrat în peisaj.
- Construcțiile și amenajările care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie, materiale sau

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

cromatică, depreciază valorile peisajului rural, afectează relieful sau vegetația naturală ori intră în contradicție cu imaginea generală a zonei sunt interzise. Autoritatea publică poate refuza emiterea autorizației de construire în asemenea cazuri. În cazul amplasamentelor pe terenuri în pantă, construcțiile se vor adapta la forma terenului, prin minimizarea rambleurilor, debleurilor și a platformelor artificiale.

- Volumetria construcțiilor va fi simplă, funcțională și proporționată, evitând formele atipice sau inutile din punct de vedere tehnic. Se recomandă volume monovolum sau articulate funcțional (ex. corp hale – magazine – adăposturi tehnice), fără console, lucarne, bovindouri sau elemente decorative. Mansarda nu este specifică clădirilor agrozootehnice și nu se admite pentru spații locuibile; eventualele volume superioare se pot utiliza doar pentru depozitare sau spații tehnice (fânare, silozuri).
- Acoperișurile vor fi simple, adaptate tipului de construcție și condițiilor climatice locale. Se admit acoperișuri cu două sau patru ape, cu pante moderate (15° – 35°), sau acoperișuri tip terasă cu pantă redusă la hale industriale sau anexe tehnice, cu condiția integrării cromatice și volumetrice în peisaj. Materialele vor fi rezistente, neinflamabile și specifice funcțiunii: tablă fâltuită mată, panouri metalice vopsite în culori neutre, plăci de fibrociment, țiglă ceramică sau țiglă de beton pentru clădirile administrative. Culorile învelitorilor vor fi neutre, mate, din gama gri, brun, cărămiziu, oliv sau bej; se interzic finisajele lucioase, metalizate sau culorile stridente.
- Materialele de fațadă vor fi durabile, ușor de întreținut și în concordanță cu caracterul funcțional al construcțiilor (beton aparent, panouri metalice, tencuială simplă, lemn finisat, zidărie aparentă). Pentru clădirile administrative se recomandă finisaje simple, în tonuri naturale. Sunt interzise placările reflectorizante, panourile plastice colorate, sau decorațiile nefuncționale.
- Cromatica construcțiilor va fi neutră, naturală, cu tonuri de pământ, griuri calde, bej sau alb murdar. Se interzic culorile saturate sau fluorescente (albastru intens, verde crud, portocaliu, roșu aprins etc.). Pentru hale și depozite se recomandă vopsiri mate, fără contraste puternice între pereți și acoperiș.
- Împrejmuirile și anexele vor fi tratate unitar cu restul ansamblului. Gardurile vor fi simple, metalice sau din plasă zincată, iar pentru zonele vizibile din spațiul public se recomandă completarea cu vegetație de ecranare.
- Reclamele și inscripțiile se vor limita la denumirea exploatației sau la plăcuțe informative discrete, amplasate pe clădirea administrativă sau la poarta de acces. Se interzic panourile publicitare luminoase sau supradimensionate.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:** Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor / instalațiilor centralizate. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor. Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- **Apele pluviale:** Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- **Instalații și echipamente:** Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de față în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per parcelă.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de tip opac, adaptate rolului funcțional.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **50%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **1,0** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 5.5 mc/mp de teren.

M – ZONĂ MIXTĂ

M1 – Zonă mixtă - Agroturism, case de vacanță

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona are un caracter mixt, fiind destinată preponderent funcțiunilor de locuire de vacanță și funcțiunilor agroturistice.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni de locuire permanentă - gospodării formate din maxim 2 unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Funcțiuni de locuire temporară (case de vacanță);
- Funcțiuni de agroturism (pensiuni agroturistice, vile, bungalouri, cabane și altele asemenea);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele) vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare:
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea);
 - Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea);
 - Funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea);
 - Funcțiuni de agrement (amenajări pentru activități în aer liber, locuri de joacă pentru copii, scuaruri și altele asemenea);
 - Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele));
- Funcțiunile enumerate în paragraful anterior vor respecta următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate;
 - În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
 - Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
 - La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
 - Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
 - Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;

- Față de diguri minim 4,00 m;
- Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 15,00 m.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă). Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). 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.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50,00 m de la aliniament. În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei. Realizarea de construcții în exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Construcțiile se vor retrage cu minim 5,00 m față de aliniament.
- Se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,60 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare. Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,00 m între ele. Prin excepție, construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite. Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.5. Condiții de acces și circulație**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru funcțiunea de locuire (permanentă sau temporară), staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, minimul fiind de:
 - Un loc de parcare per gospodărie pentru funcțiunea de locuire;
 - Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată și minim un loc de parcare pentru biciclete, pentru restul funcțiunilor.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asfaltarea acestora.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcare și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
 - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Pe terenurile *fără diferențe semnificative de nivel* (pantă redusă sau inexistentă), se permite realizarea unui demisol parțial îngropat, destinat exclusiv spațiilor tehnice, de depozitare sau adăposturilor de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească 1,80 m (sau conform reglementărilor specifice aplicabile).

Acest tip de demisol **nu se consideră nivel** și **nu se include în calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT)** sau în regimul de înălțime al construcției.

- Prin diferențe semnificative de nivel se înțeleg pante naturale ale terenului mai mari de 20%, respectiv diferențe de cote de cel puțin 2,00 m între punctele caracteristice ale amplasamentului construcției.

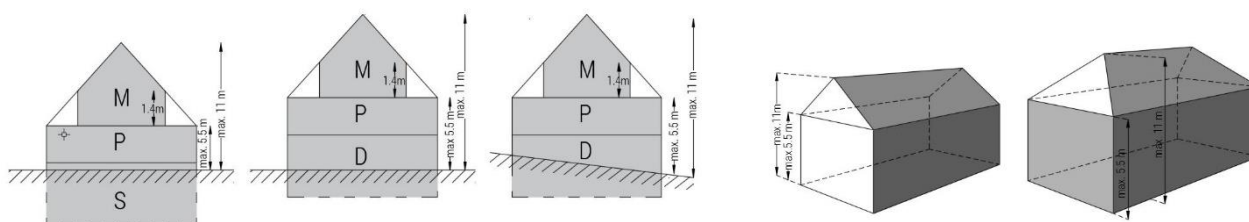


Fig. 4. Înălțimea maximă a construcțiilor

3.8. 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 și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural: **Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp).**
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Panta acoperișului va fi între 30°–45°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean.
- Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn bățuit.
- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similitudinei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosurii) se vor realiza din lemn. Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Depozitarea gunoii de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de față în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **30%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,6**

M2 – Zonă mixtă - Turism și agrement

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona are un caracter mixt, fiind destinată funcțiunilor de locuire permanentă sau de vacanță, funcțiunilor turistice, funcțiunilor de agrement și altor funcțiuni complementare.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni de locuire permanentă - gospodării formate din maxim 2 unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 150,00 mp - suprafața construită (amprentă la sol) per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință);
 - maxim 250,00 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Funcțiuni de locuire temporară (case de vacanță, locuințe de serviciu);
- Funcțiuni de turism (apart-hoteli, vile, bungalouri, cabane, pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, tabere școlare, camping cu dotările aferente și altele asemenea);
- Funcțiuni de sport și agrement (construcții pentru activități sportive, complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, poligoane pentru tir, terenuri de sport în aer liber, tribune pentru spectatori și altele);
- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (cafenele, cofetării, restaurante, etc.), servicii cu profil turistic sau cultural, ateliere de întreținere, reparații, birouri pentru servicii profesionale, oficii poștale și altele);
- Funcțiuni de cultură (săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Amenajări pentru activități în aer liber (locuri de joacă pentru copii, scuaruri, terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, spectacole, picnic, grătare și altele), edicule ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber, agrement privat (grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură) și altele;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni de sănătate și învățământ cu condiția să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - Să fie necesare, adiacente funcțiunii de bază;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Funcțiunile comerciale, de servicii și de turism vor respecta următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe;
- Se admit construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);

- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele) vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz;
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
- Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
- Față de diguri minim 4,00 m;
- Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,00 mp;
 - Frontul la stradă să fie de minim 12,00 m în cadrul parcelarului existent și de minim 15,00 m în zonele noi constituite.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă). Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). 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.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 50,00 m de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei. Realizarea de construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism.
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Pe aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streșina să acopere spațiul public cu maxim 0,60 m la o înălțime de minim 3,50 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate.
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia. În cazul în care parcelele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

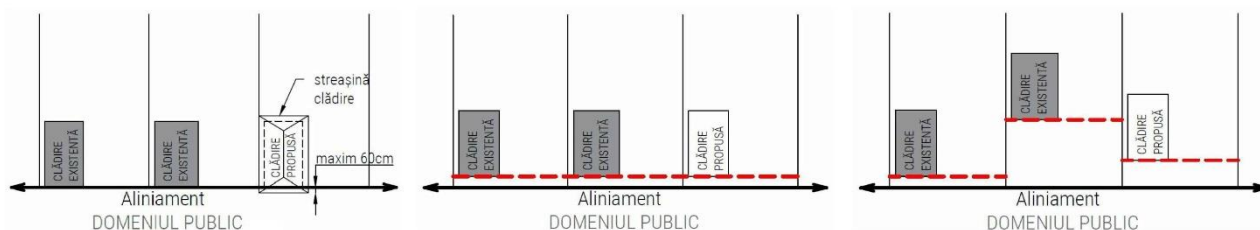


Fig. 1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

(situația construirii pe aliniament - fig. stânga, situația în care există retrageri unitare - fig. mijloc, situația în care există retrageri variabile - fig. dreapta)

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, în funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,60 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.

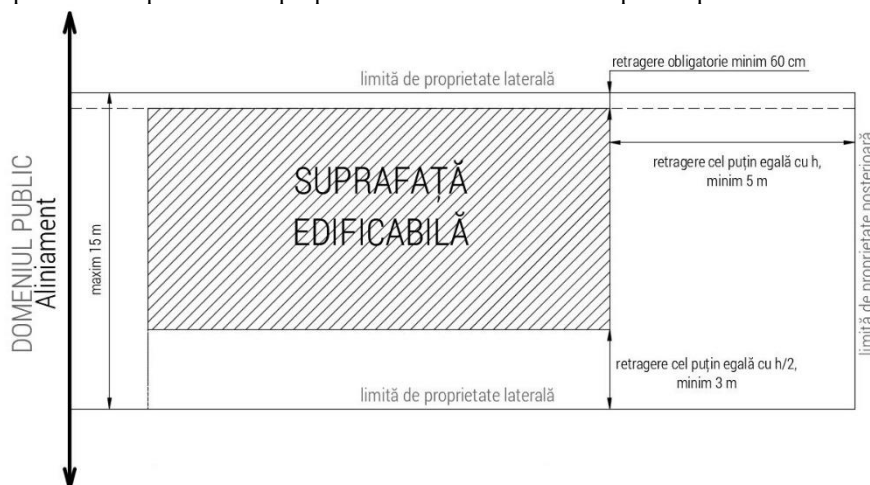


Fig. 2. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare. Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,00 m între ele. Prin excepție, construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite. Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru funcțiunea de locuire, staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, minimul fiind de:
 - Un loc de parcare per gospodărie pentru funcțiunea de locuire;
 - Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată și minim un loc de parcare pentru biciclete, pentru restul funcțiunilor.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asflatarea acestora.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Mansardă (P+M);
 - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 m. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Pe terenurile *fără diferențe semnificative de nivel* (pantă redusă sau inexistentă), se permite realizarea unui

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

demisol parțial îngropat, destinat exclusiv spațiilor tehnice, de depozitare sau adăposturilor de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească 1,80 m (sau conform reglementărilor specifice aplicabile).

Acest tip de demisol **nu se consideră nivel** și **nu se include în calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT)** sau în regimul de înălțime al construcției.

- Prin diferențe semnificative de nivel se înțeleg pante naturale ale terenului mai mari de 20%, respectiv diferențe de cote de cel puțin 2,00 m între punctele caracteristice ale amplasamentului construcției.

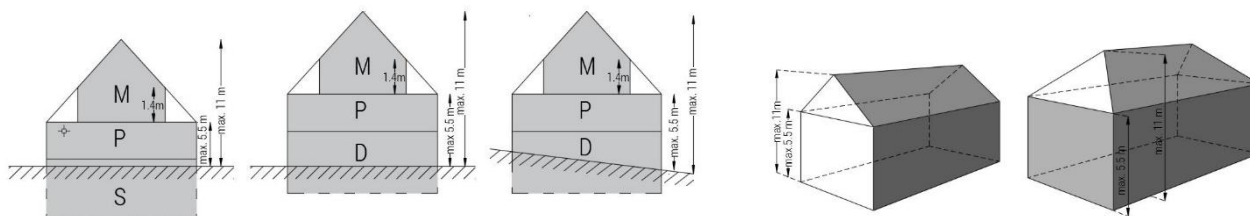


Fig. 4. Înălțimea maximă a construcțiilor

3.8. 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 și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se recomandă studiul istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn sau metal pentru prinderi / legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural, fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural: **Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp)**. Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
 - Panta acoperișului va fi între 30°–45°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice.
- Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.).
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean.
- Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn bățuit.
- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții, tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Fațadele:**
 - **Raportul plin - gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - **Ornamente pe fațadă:** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării / extinderii, aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - **Tâmplăriile:** Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn. Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi la 1000,00 mp. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **30%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,6**

V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Vp – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde zonele verzi aferente malurilor cursurilor de apă cu rol de protecție a apelor și alte zone verzi cu rol de protecție sau cu rol de coridor ecologic.
- Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și pot conduce la crearea unor legături avantajoase în structura rurală.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii rurale, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală (plantații înalte, medii și joase);
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Lucrări și amenajări hidrotehnice;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă;
- Lucrările de barare sau de traversare a cursurilor de apă, care pot constitui un obstacol în curgerea naturală a apelor, vor fi astfel concepute, realizate și exploatate încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare;
- Toate lucrările, amenajările se vor realiza cu avizul conform al administratorului cursului de apă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente (alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement), lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor, construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei (îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albiilor, rectificări și reprofilări de albiu, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare), traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente (poduri, conducte, linii electrice, etc.), amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă, construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor, cu avizul administratorului cursului de apă.

2.3. Utilizări interzise

- Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă;
- Este interzisă aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- Este interzisă evacuarea apelor uzate de orice fel în cursul apelor;
- Este interzisă deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a agregatelor minerale fără aviz de gospodărire a apelor, fără autorizație de gospodărire a apelor sau fără autorizație de construire;
- Este interzisă depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- îngrășămintele, pesticide ori alte substanțe periculoase;
- Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Este interzisă desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Este interzisă realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Nu este cazul.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Zonele de protecție a cursurilor de apă vor avea amenajate accese publice. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor este interzisă. Prin excepție, staționarea autovehiculelor este permisă doar pe perioada realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Se admite realizarea unor locuri de parcare pentru biciclete amplasate în vecintatea zonelor de odihnă sau a spațiilor de joacă.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală), acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m, în exteriorul zonei.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter (P);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,00 m.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării amenajărilor / echipamentelor / instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate, cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic, mai ales în sezoanele călduroase. Se va evita orice compus ce conține ciment de Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minim 3 arbori. Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră, etc.). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din vegetație (gard viu).
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **5%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,05**

Va – Parcuri cu acces public nelimitat

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată spațiilor verzi aferente parcurilor, scuarurilor, grădinilor cu acces public nelimitat.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală (plantații înalte, medii și joase);
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Funcțiuni complementare funcțiunii de bază (construcții pentru activități culturale, comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere);
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Oglinzi de apă;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Lucrări de artă în aer liber;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi / zonelor de agrement cu condiția ca suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească 100,00 mp. Autorizarea unor construcții cu o suprafață totală desfășurată mai mare este condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- În zona perimetrelor de protecție a apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Tăierea arborilor maturi fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.
- Târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;
- Exploatații agricole și altele asemenea;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul străzilor, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene;
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivele sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiile non-guvernamentale, precum și administrația publică și autoritățile judecătorești.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Nu se impune o suprafață minimă a parcelelor. Se conservă parcellarul existent.
- Se recomandă ca parcela minimă amenajată ca zonă verde să aibă o suprafață de cel puțin 1000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 m.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 m.
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim 5,00 m.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi.
- Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol + Parter (D + P);
 - Subsol + Parter (S + P).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate, cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic, mai ales în sezoanele călduroase. Se va evita orice compus ce conține ciment de Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).
- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Va fi prevăzut un spațiu, preferabil subteran, destinat colectării deșeurilor menajere. Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.
- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 70% din suprafața totală a parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 1,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil. Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 10% - pentru construcții.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,1 - pentru construcții.
- Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

Vs – Zonă verde sport, agrement

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată spațiilor verzi cu rol de sport și agrement și funcțiilor complementare.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni de sport și agrement (construcții pentru activități sportive, complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, poligoane pentru tir, terenuri de sport în aer liber, tribune pentru spectatori și altele);
- Funcțiuni complementare funcțiunii de bază de sport și agrement (administrative (birouri și altele), comerciale și de servicii (comerț alimentar / nealimentar, alimentație publică (restaurant, cafeterie, cafenea, bufet și altele)), culturale (construcții pentru expoziții și activități culturale), tehnice (vestiare, grupuri sanitare, spații tehnice, de întreținere și de depozitare și altele);
- Spații verzi și plantate de folosință generală (plantații înalte, medii și joase);
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisajere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Oglinzi de apă;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Lucrări de artă în aer liber;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi / zonelor de agrement cu condiția ca suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească 250,00 mp. Autorizarea unor construcții cu o suprafață totală desfășurată mai mare este condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- În zona perimetrelor de protecție a apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei;
- Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Tăierea arborilor maturi fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.
- Târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;
- Exploatații agricole și altele asemenea;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul străzilor, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene;
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivele sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiile non-guvernamentale, precum și administrația publică și autoritățile judecătorești.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelor

- Nu se impune o suprafață minimă a parcelor. Se conservă parcelarul existent.
- Se recomandă ca parcela minimă amenajată ca zonă verde să aibă o suprafață de cel puțin 1000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 m.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 m.
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,60 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

streașină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu un front de minim 15,00 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim 5,00 m.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi.
- Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol + Parter (D + P);
 - Subsol + Parter (S + P).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. 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 și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).
- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / bransării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Va fi prevăzut un spațiu, preferabil subteran, destinat colectării deșeurilor menajere. Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.
- **Realizarea rețelelor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 60% din suprafața totală a parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 1,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil. Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 10% - pentru construcții.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,1 - pentru construcții.
- Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

GCc – Gospodării comunale, cimitire

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată cimitirelor și dotărilor complementare aferente (capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor).

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Lucrări funerare supraterrane (însemne, borduri, împrejurimi, lespezi, obeliscuri sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare), lucrări funerare subterane (cripte pentru locuri de înhumare) și alte lucrări asimilate acestora. Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejurimilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir;
- Lucrări la infrastructura cimitirului (pavilioane, clădiri administrative, clădiri sanitare, spații tehnice, crematorii și altele), săli de ceremonii funerare (capele mortuare, mausolee și altele), realizarea de zone verzi, parcelarea, platforme în aer liber pentru ceremonii, împrejurirea și dotări aferente cimitirului;
- Amenajarea de circulații (alei carosabile, semicarosabile și pietonale) și realizarea de infrastructuri tehnico-edilitare.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Opere comemorative de război (edificii, monumente de artă, plăci și altare comemorative, troițe, cruci, cenotafuri sau orice alte construcții ori lucrări, astfel cum sunt definite aceste opere la art. 5 din Legea nr. 379/2003, cu modificările ulterioare), cu condiția avizării de către Ministerul Culturii;
- Construcții noi / extinderi ale construcțiilor existente, biserici, capele mortuare sau alte lăcașe de cult se vor realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente.
- Pentru fiecare loc de veci se vor asigura între 7,50 și 10,00 mp.
- Pentru funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de 400,00 mp.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor prezentului regulament și în baza unei documentații urbanism.
- Amplasarea construcțiilor noi se va stabili printr-o documentație de urbanism.
- Cimitirul va fi împrejmuit cu gard, dublat de o perdea de arbori spre aliniament. Între morminte și gardul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

cimitirului (aliniament) se va asigura o zonă liberă de minim 3,00 m.

- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor prezentului regulament și în baza unei documentații urbanism.
- Amplasarea construcțiilor noi se va stabili printr-o documentație de urbanism.
- Cimitirul va fi împrejmuțit cu gard, dublat de o perdea de arbori spre aliniament. Între morminte și gardul cimitirului (aliniament) se va asigura o zonă liberă de minim 3,00 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor prezentului regulament și în baza unei documentații urbanism.
- Amplasarea construcțiilor noi se va stabili printr-o documentație de urbanism.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Accesele existente se conservă și vor fi amenajate pentru a corespunde cerințelor de accesibilitate specifice persoanelor cu dizabilități.
- Accesele noi vor fi stabilite printr-o documentație de urbanism.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Accesul din spațiile publice va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Drumurile interioare și aleile pietonale vor fi dublate de spații verzi, arbuști și copaci.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Accesul autovehiculelor în incinta cimitirelor este interzisă. Fac excepție autovehiculele de întreținere și exploatare.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de 5 locuri de parcare pentru autovehicule și 5 locuri de parcare pentru biciclete. Necesarul de parcaje se va asigura în zona drumurilor publice, în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol + Parter (D + P);
 - Subsol + Parter (S + P).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, se va stabili în funcție de cerințele funcțiunii de bază.
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coamă în punctul cel mai înalt, se va stabili în funcție de cerințele funcțiunii de bază.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct. Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor / echipamentelor / instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, a ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, a studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- **Volumetria:** Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea plăcilor din dale de ciment sau a aleilor turnate, cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic, mai ales în sezoanele călduroase. Se va evita orice compus ce conține ciment de Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor. Pe cât posibil, aceasta se va amplasa pe teren sau se va masca astfel încât să nu fie vizibilă din spațiul public. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesese și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor sau a echipamentelor necesare funcționării cimitirului este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, cimitirul va fi echipat cu sisteme de colectare a acestora prin prevederea unor bazine subterane pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la întreținerea spațiilor verzi (irigații).
- **Energie electrică:** Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- **Salubritate:** Cimitirul va fi prevăzut cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației și mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.10. Spații verzi**

- Pentru plantarea cimitirelor se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați. Perimetral, zona de 3,00 m față de împrejmuire se consideră zonă verde care nu poate fi utilizată pentru înhumări.
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale, naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmui

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.), va respecta tipologia locală specifică și va fi dublată de plantații. Înălțimea împrejmuirii nu va depăși 2,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil. Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 15% - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,15 - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde teritoriile ocupate de construcții / echipamente / instalații care aparțin echipării tehnico-edilitare sau zone rezervate pentru dezvoltarea acestei funcțiuni.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații și altele);
- Stații de epurare a apelor uzate sau a apelor uzate industriale de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate conform legii;
- Stații de epurare a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate conform legii;
- Instalații de îmbunătățire a calității apei (deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție, etc.), stații de pompare, rezervoare îngropate, aducțiuni, conducte din rețelele de distribuție și altele asemenea;
- Activități conexe funcțiunii de bază (administrative, sociale și altele).
- Amenajări aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: spații verzi, spații de colectare a deșeurilor, amenajări pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază;
- Stațiile de epurare a apelor uzate sau a apelor uzate industriale de tip modular (containerizate) și/sau stațiile de epurare a apelor uzate menajere cu bazine acoperite care nu asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate, vor putea fi amplasate doar dacă este posibilă diminuarea zonei de protecției sanitare conform legii;
- Rețelele de apă potabilă nu se vor intersecta cu rețelele de canalizare, fiind interzisă amplasarea în același perimetru a ambelor rețele;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- În zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinzând terenul din jurul obiectivelor, este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - Utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - Utilizării substanțelor fitosanitare;
 - Irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - Amplasării grajdurilor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - Pășunatului și însilozării nutrețurilor;
 - Amplasării de sere și de iazuri piscicole;
- Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit legislației în vigoare, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane;
- În zona de protecție sanitară cu regim de restricție este interzisă:
 - Amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto, bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă, locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - Cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri, vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere, infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire, efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatare de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului, executarea de construcții pentru activități industriale și agricole (grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi), campinguri și ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - Spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei, transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente. Pentru obiectivele noi se va asigura o parcelă care să asigure zona de protecție sanitară cu regim sever necesară.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile noi vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 m, cu condiția respectării unei retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile noi se vor retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, mediu și stingerea incendiilor, în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică (zilnică / săptămânală) acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,00 m.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile supraterane este:
 - Demisol + Parter (D+P);
 - Subsol + Parter (S+P).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,50 m. Fac excepție instalațiile a căror înălțime va fi determinată de cerințele tehnice specifice.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct. Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor / echipamentelor / instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal. Construcțiile vizibile din spațiul public vor fi tratate corespunzător pentru a nu conduce la deteriorarea peisajului specific rural.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- **Energie electrică:** Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.

- **Realizarea rețelilor edilitare:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Stațiile de epurare vor fi prevăzute perimetral cu o perdea verde de protecție realizată din vegetație specifică locală.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați. Perimetral, zona de 3,00 m față de împrejmuire se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru amplasarea de construcții.
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igresiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel, cu respectarea prezentului regulament. Pot fi exceptate de la împrejmuire acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.
- Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea „Zonă de protecție sanitară”. Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către deținătorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții consiliului local și cu deținătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 60% - pentru construcții supra/subterane.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,6 - pentru construcții supra/subterane.



DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

1. CARACTERUL ZONEI

- Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI, etc.).

2. PREVEDERI

- 2.1. Potrivit art. 2 alin. (2) din *Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27.06.1996*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP / MCIN / MAI / SRI / STS / MAPN / MJ / SIE / SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018*.
- 2.2. În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
 - Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- 2.3. Prin excepție de la aliniatul 2.2., obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
- Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, reconfigurări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);
 - Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
 - Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- 2.4. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.