



PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna STREMT, 2016

Județul ALBA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

iulie 2016





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**aferent Planului Urbanistic General
al Comunei Ștremț
județul Alba**





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI STREMȚ jud. Alba

Contract nr. 4723 / 23.11.2015
Proiect nr. 1 / 23.11.2015

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic General al Comunei Stremț, jud. Alba

BENEFICIAR: COMUNA STREMȚ
Strada Principală nr. 99, localitatea Stremț
comuna Stremț, județul Alba
Cod fiscal 4562184
Telefon: 0258 848 101
Fax: 0258 848 302

PROIECTANT GENERAL: TOTAL BUSINESS LAND SRL
Strada Brândușei nr. 24, biroul nr. 1
Municipiul Alba Iulia, județul Alba
CUI 34090016
J1/125/2015
Telefon: 0744 588 692
Fax: 0358 815 211

**PROIECTANT SPECIALITATE
URBANISM:** URBAN SYNAPSE SRL
Strada Ardealului nr, 2, bl. 31C, ap. 1
Municipiul Alba Iulia, județul Alba
CUI RO29930206
J01/215/2012
Telefon: 0752 180 390, 0726 786 246

urb. Alexandru Ioan DAMIAN

urb. Laura DAMIAN

2016



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	8
ARTICOLUL 2	BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	9
ARTICOLUL 3	DOMENIUL DE APLICARE	11

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE STREMT

ARTICOLUL 4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	12
ARTICOLUL 5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	15
ARTICOLUL 6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	17
ARTICOLUL 7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	21
ARTICOLUL 8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	22
ARTICOLUL 9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR	24
ARTICOLUL 10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	25

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

<u>ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE</u>	28
<u>STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI</u>	29

IV. PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

INTRAVILAN

Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție 30

C – Zonă centrală conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes public, servicii de interes general și locuințe 45

IS – Zonă instituții publice și servicii publice de interes general 51



M – Zonă mixtă, cuprinzând locuire, echipamente publice, instituții, servicii comerciale, activități productive nepoluante 56

L – Locuire

L – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate 63

Lt – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural 69

SA – Zonă sport-agrement 75

T – Zonă turism, loisir, recreere 80

PS – Zonă de activități, productive și servicii

PSm – zona mixtă – industrie, depozite, servicii 85

PSf – Zona unități agricole, ferme 91

V – Zona spațiilor verzi 98

Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

Vn – Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat

Vt – Zona parcurilor tematice

GC – Zonă de gospodărire comunală 102

GCc – Subzona cimitirelor

GCg – Subzona gospodăriei comunale

I – Zonă industrială 107

CC - Zona căilor de comunicație 112

Zona rețelelor edilitare 115

EXTRAVILAN

Zona văii Geoagiului în extravilan 116

Zona siturilor arheologice 116

Zona arealelor Natura 2000 SAC (SCI) SPA și a rezervațiilor naturale 117

Zona terenurilor agricole 117

Zona terenurilor împădurite 117

Zona terenurilor ocupate cu pășuni și fânețe 118

V. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR-URI) PENTRU LOCALITĂȚILE ÎN STUDIU 119



I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General este adoptat de către Consiliul Local STREMIȚ în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 1

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) Regulamentul Local de Urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General 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 H.G.R. nr. 525/1996.
- (2) a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga Unitate Administrativ Teritorială.
b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3) Prevederile prezentului regulament sunt valabile pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local.
- (4) Prin prezentul regulament se stabilesc zonele din Unitate Administrativ Teritorială care pot fi construite doar pe baza unor documentații de urbanism elaborate ulterior (P.U.Z.–uri sau P.U.D.–uri aprobate conform legii)
 - **Toate suprafețele nou introduse în intravilan se vor reglementa prin elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale.**
 - Pentru zonele unde în prezentul Plan Urbanistic General nu este prevăzută ca obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism.
 - Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.
- (5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (6) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament și a Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu avizate conform legii.
- (7) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului localității se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- (8) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de



urbanism și amenajarea teritoriului.

- (9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

ARTICOLUL 2

BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural
- Ordonanța de urgență nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a zone cu resurse turistice
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordinul nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute



- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Ordinul nr. 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Hotărârea nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor;
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Hotărârea nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Hotărârea nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;
- 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;
- Hotărârea nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Hotărârea nr. 1286/2004 privind aprobarea Planului general de măsuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului
- Hotărârea nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiilor turistice
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Alba;
- Codul Silvic din 2008;



ARTICOLUL 3

DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Planul Urbanistic General al comunei STREMIȚ împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, 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 măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele de *Reglementări Urbanistice* ale Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996. Suprafața **intravilanului existent** al **comunei STREMIȚ** la data începerii elaborării PUG-ului era de **520.19 ha**. Suprafața **intravilanului propus** este de **648.05 ha**.
- (5) Zonificarea funcțională a **comunei STREMIȚ**, s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșele de *Reglementări Urbanistice* și planșele de *Unități Teritoriale de Referință*. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.
- (6) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

- (7) Pentru zonele de extindere a intravilanului, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite planuri urbanistice zonale.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE STREMT

ARTICOLUL 4

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

Terenuri agricole din extravilan

- (1) Extravilanul este ocupat în principal cu păduri, pășuni, livezi, vii, fânețe, terenuri agricole. Folosițele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa de *Încadrare în Teritoriu*. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.
- (1) Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată). Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole situate în extravilan.
- (2) Unele construcții care, prin natura lor, pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, evaluări de mediu etc., avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.
- (3) Amplasarea construcțiilor pe orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcina arheologică.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Terenuri agricole din intravilan

- (4) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de Reglementări Urbanistice, și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996)
- (5) Noua limită de intravilan se stabilește prin Planul Urbanistic General de față. Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar în cazurile care țin de interesul public general, pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.
- (6) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.



Suprafețe împădurite

- (7) Suprafața împădurită de pe teritoriul Unității Administrative Teritoriale a fost delimitată în planșa de *Încadrare în Teritoriu* și se supune prevederilor articolului 5 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996) și a Codului Silvic.
- (8) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având folosință *Pădure* își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea lor prin planuri urbanistice zonale.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (10) Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Resursele subsolului

- (11) Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului se supune prevederilor articolului 6 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996) și a legislației în vigoare.
- (12) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Resurse de apă și platforme meteorologice

- (13) 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.
- (14) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (15) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (16) Ariile naturale protejate aflate pe teritoriul administrativ, la data aprobării prezentului regulament sunt prezentate în Memoriul General aferent PUG și delimitate pe planșa de *Încadrare în Teritoriu* aferentă PUG.
- (17) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor aceluși plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.
- (18) Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.
- (19) Conform Legii 107/1996 și a Ordonanței 57/2007 se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zone **Va**.



(20) Se interzice canalizarea pârâurilor sau râurilor (acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia).

Obiective de patrimoniu

(21) Lista monumentelor (2010, 2015) clasate la data elaborării prezentului regulament:

Poziție LMI	COD LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
161	AB-I-s-B-00073	Situl arheologic de la Stremț	sat STREMȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	
162	AB-I-m-B-00073.01	Așezare	sat STREMȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Epoca romană
163	AB-I-m-B-00073.02	Așezare	sat STREMȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Latène, Cultura geto - dacică
164	AB-I-m-B-00073.03	Așezare	sat STREMȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Hallstatt
165	AB-I-m-B-00073.04	Așezare	sat STREMȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Epoca bronzului
166	AB-I-m-B-00073.05	Așezare	sat STREMȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Neolitic
167	AB-I-m-B-00073.06	Așezare	sat STREMȚ	“Grajdurile CAP” la 300 m NV de grajduri	Neolitic
168	AB-I-s-B-00074	Așezare	sat STREMȚ	“Valea Bercului” la 1,2 km SV de sediul CAP	Epoca bronzului
408	AB-II-m-A-00229	Biserica “Intrarea în Biserică”	sat GEOAGIU DE SUS	118	sec. XVI, transf. Ante 1724 și 1793
573	AB-II-a-B-00357	Cetatea Diodului (ruine)	sat STREMȚ	“După vii”	sec. XIII - XVI
574	AB-II-m-B-00357.01	Castel	sat STREMȚ	“După vii”	sec. XIII – XVI
575	AB-II-m-B-00357.02	Capelă	sat STREMȚ	“După vii”	sec. XIII – XVI
576	AB-II-m-B-00357.03	Turnuri	sat STREMȚ	“După vii”	sec. XIII – XVI
577	AB-II-m-B-00357.04	Zid de incintă	sat STREMȚ	“După vii”	sec. XIII - XVI

(22) În interiorul zonelor de protecție arheologică, se va obține în mod obligatoriu avizul DJCCPCN, prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse, evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.



ARTICOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
Fac excepție de la prevederile alineatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (4) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele de *Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință* aferente PUG.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri, marcate ca atare pe planșele de *Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1587/1997.

Asigurarea echipării edilitare

- (7) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- (8) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (10) 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.



- (11) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- (12) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (13) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelilor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 *Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților*
- (14) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (15) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (16) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
- (17) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (18) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (19) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Procentul de ocupare a terenului

- (20) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:
 - Zone centrale max. 80%
 - Zone comerciale max. 85%
 - Zone mixte max. 70%
 - Zone rurale max. 30%
 - Zone rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri max. 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) max. 40%
 - Zone industriale
 - pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
 - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate și documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii



- Zone de recreere: nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.
- (21) Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus prin prezentul Plan Urbanistic General, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

- (22) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (23) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (24) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

- (25) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

ARTICOLUL 6

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- (1) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- (2) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- (3) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- (4) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- (5) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

(6) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

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

Ferme de cabaline, între 6-20 capete:	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete:	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete:	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete:	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
Ferme de păsări, între 51-100 de capete:	50 m
Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete:	500 m
Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale:	1.000 m
Ferme de ovine, caprine:	100 m
Ferme de porci, între 7-20 de capete:	100 m
Ferme de porci, între 21-50 de capete:	200 m
Ferme de porci, între 51-1.000 de capete:	500 m
Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m
Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	100 m
Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
Ferme și crescătorii de struți:	500 m
Ferme și crescătorii de melci:	50 m
Spitale, clinici veterinare:	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale:	100 m
Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	100 m
Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	300 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale:	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)	200 m
Stații de epurare a apelor uzate:	300 m
Stații de epurare de tip modular (containerizate):	100 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale:	300 m
Paturi de uscare a nămolurilor:	300 m
Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	500 m
Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1.000 m
Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
Crematorii umane:	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane:	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	50 m
Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne:	50 m
Parcuri eoliene:	1.000 m
Parcuri fotovoltaice:	500 m



Cimitire și incineratoare animale de companie: _____ 200 m
Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) _____ 50 m
Rampe de transfer deșeuri: _____ 200 m.

Orientarea față de punctele cardinale

- (7) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (8) Se vor respecta normativele cuprinse în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014.
- (9) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

- (10) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Hotărârea nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în R.G.U.
- (11)a) 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.
- (12) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat după cum urmează:
 - autostrăzi și drumuri expres 50 m din ax
 - drumuri naționale 22 m din ax
 - drumuri județene 20 m din ax
 - drumuri comunale 18 m din ax.
- (13) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- (14) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.



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

(15) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(7), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(16) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

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

Nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

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

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

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

(19) 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.

(20) Fac excepție de la prevederile alineatului (20) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(21) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(22) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

(23) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(24) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.



- (25) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (26) pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 5.5 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (29) se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
 - a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
 - e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.



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

Accese pietonale și pentru biciclete

- (7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (8) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (9) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (10) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

ARTICOLUL 8

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (39) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (3), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către regiile abilitate a lucrărilor de extindere/prelungire/realizare de rețele edilitare.
- (5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

- (6) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în



- condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.
- (7) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - (8) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
 - (9) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (8), 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.
 - (10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare 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.
 - (11) 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.
 - (12) 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.
 - (13) 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.
 - (14) 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. 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.
 - (15) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (16) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (17) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.



- (18) Lucrările prevăzute la alin. (16) și (17), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- (19) Rețelele LEA 20kv au o zonă de protecție de 12m din ax de o parte și de alta iar cele de 220 kv au o zonă de protecție de 27.5 m din ax de o parte și de alta.

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- au front la stradă;
 - front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 16 m pentru clădiri izolate;
 - adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
 - suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 350 mp) și de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp);
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2)
- (4) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Înălțimea construcțiilor

- (5) 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 un nivel clădirile imediat învecinate.
- (6) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (7) Fac excepție de la prevederile alin. (5) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- (8) 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.
- (9) 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.
 - (10) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
 - (11) 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.
 - (12) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului anterior.
 - (13) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (14) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (15) 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. (HG 525/1996, Art. 32)
- (16) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (17) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică Arhitecturală și urbanistică.
- (18) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 10

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind



Regulamentul General de Urbanism.

- (4) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
 - solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții;
- (5) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Spații verzi și plantate

- (6) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (7) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (8) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.
- (9) Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 20 cm) va fi protejată și păstrată pe toată suprafața localităților, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.
- (10) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice sau prin documentațiile de urbanism;
 - arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - arborii vor avea înălțimea minimă de 3 m;
 - arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 15 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (11) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (12) terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.



(13)parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Împrejmuiri

- (14)În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- (15)Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (16)Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (17)Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.
- (18)Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (19)Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

INTRAVILAN

Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

C – Zonă centrală conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes public, servicii de interes general și locuințe

IS – Zonă instituții publice și servicii publice de interes general

M – Zonă mixtă, cuprinzând locuire, echipamente publice, instituții, servicii comerciale, activități productive nepoluante

L – Locuire

L – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate

Lt – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural

SA – Zonă sport-agrement

T – Zonă turism, loisir, recreere, petrecerea timpului liber

PS – Zonă de activități, productive și servicii

PSm – zona mixtă – industrie, depozite, servicii

PSf – Zona unități agricole, ferme

V – Zona spațiilor verzi

Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

Vn – Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat

Vt – Zona parcurilor tematice

GC – Zonă de gospodărire comunală

GCc – Subzona cimitirelor

GCg – Subzona gospodăriei comunale

I – Zonă industrială

Zona căilor de comunicație

Zona rețelelor edilitare

EXTRAVILAN

Zona văii Geoagiului în extravilan

Zona siturilor arheologice

Zona arealelor Natura 2000 SAC (SCI) SPA și a rezervațiilor naturale

Zona terenurilor agricole

Zona terenurilor împădurite

Zona terenurilor ocupate cu pășuni și fânețe

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

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

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE
- ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

- ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
- ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE
- ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IV. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR-URI)

Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de *monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2010 vor respecta legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.*

Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.

Poziție LMI	COD LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
161	AB-I-s-B-00073	Situl arheologic de la Stremț	sat STREMTȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	
162	AB-I-m-B-00073.01	Așezare	sat STREMTȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Epoca romană
163	AB-I-m-B-00073.02	Așezare	sat STREMTȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Latène, Cultura geto - dacică
164	AB-I-m-B-00073.03	Așezare	sat STREMTȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Hallstatt
165	AB-I-m-B-00073.04	Așezare	sat STREMTȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Epoca bronzului
166	AB-I-m-B-00073.05	Așezare	sat STREMTȚ	“După vii”, la 300 m NV de grajdurile CAP	Neolitic
167	AB-I-m-B-00073.06	Așezare	sat STREMTȚ	“Grajdurile CAP” la 300 m NV de grajduri	Neolitic
168	AB-I-s-B-00074	Așezare	sat STREMTȚ	“Valea Bercului” la 1,2 km SV de sediul CAP	Epoca bronzului
408	AB-II-m-A-00229	Biserica “Intrarea în Biserică”	sat GEOAGIU DE SUS	118	sec. XVI, transf. Ante 1724 și 1793
573	AB-II-a-B-00357	Cetatea Diodului (ruine)	sat STREMTȚ	“După vii”	sec. XIII - XVI
574	AB-II-m-B-00357.01	Castel	sat STREMTȚ	“După vii”	sec. XIII – XVI
575	AB-II-m-B-00357.02	Capelă	sat STREMTȚ	“După vii”	sec. XIII – XVI
576	AB-II-m-B-00357.03	Turnuri	sat STREMTȚ	“După vii”	sec. XIII – XVI
577	AB-II-m-B-00357.04	Zid de incintă	sat STREMTȚ	“După vii”	sec. XIII - XVI



Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a siturilor arheologice clasate în LMI 2010 și RAN și a zonelor lor de protecție, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare

Extras din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

Monumentele istorice se clasează astfel:

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

Intervenții asupra monumentelor istorice

- *Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.*
- *În sensul prezentei legi 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:*



- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - e) strămutarea monumentelor istorice;
 - f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Autorizația de construire, autorizația de desfășurare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
 - Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
 - Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în condițiile legii.
 - În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.
 - Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.
 - Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.



A. Definierea și delimitarea zonelor construite protejate

Prin studiul istoric au fost identificate și delimitate doar monumentele istorice, zonele lor de protecție, și siturile arheologice, nefiind cazul instituirii unor zone construite protejate.

1. Zonele construite protejate din teritoriul administrativ

1.a. Elemente de gestiune și reglementare care decurg din SIG

Reglementări pentru Monumente Istorice clasate în LMI

a) OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

Reglementările se aplică pe parcelele cu construcții clasate în LMI 2015 ca monumente istorice de categoria A sau B de pe teritoriul comunei.

b) TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Se recomandă păstrarea funcțiilor existente, iar pentru construcțiile vacante (ex: Halta Lupșa), se propune revenirea la funcțiunea inițială sau, conversia funcțională a acestora în spații unde se pot desfășura diverse activități socio-culturale sau turistice.

Se vor încuraja funcțiunile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic.

Pentru construcțiile care au fost în trecut realizate adiacent monumentelor, se recomandă finisarea exterioară cu materiale neutre din punct de vedere coloristic sau al texturii acestora, pentru a diminua impactul pe care acestea îl au asupra monumentului și a zonei de protecție a acestuia.

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice, culturale, de învățământ, recreere și turism;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Se admit funcțiuni specifice zonei:

- activități de interes și cu acces public



- funcțiuni de cult
- funcțiuni culturale
- educație
- funcțiuni de turism (vizitare a obiectivelor, trasee turistice);
- servicii manufacturiere, ateliere meșteșugărești
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.
- parcuri

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de monumente istorice se va face cu avizul comisiilor Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Se admite conversia funcțională pentru revenirea la funcțiunea inițială adăpostită de clădire, cu condiția ca aceasta să nu genereze poluare, praf, zgomot sau trafic de mare tonaj.
- Se admite amplasarea/reparația elementelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran, sau în afara spațiului public. Pentru cele amplasate în subteran, fie ele private sau de interes public, se va readuce la starea inițială pavajul sau spațiul verde afectat de lucrarea respectivă.
- pentru realizarea de orice funcțiuni admise cu condiționări se vor elabora studii de specialitate aprobate conform legii.

c) TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile-monument sau construcțiile propuse spre clasare în lista monumentelor istorice din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Aparat de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor
- Lucrări de terasament 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, identificate ca atare prin proiecte de specialitate.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
 - cazino, săli de jocuri de noroc;
 - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;



- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto
- spălătorii chimice și auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- parcuri improvizate, garaje realizate fără autorizație;

d) CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

Este obligatoriu ca pe toate parcelele care adăpostesc monumente istorice, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

e) CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru fiecare **monument istoric sau ansamblu urban clasat** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejurimi, etc.)

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,



“Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.”

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor pentru toate construcțiile monument istoric. Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra sau vor fi reabilitate numai prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, unde se vor propune materiale, culori, plantații și configurații compatibile cu statutul și caracterul zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor-monument existente nu este posibilă.

f) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

Parcelarul și configurația terenului sunt protejate. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

Pentru imobilele înscrise în LMI 2015 este obligatorie conservarea structurii parcelarului și se recomandă conservarea modului de ocupare a parcelelor.

g) IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- Se va păstra alinierea existentă a construcțiilor.

h) IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- Se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.
- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate prin Ordinul 1.028/2004 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

i) IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate)

j) PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului existent (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate)



și desființate și generând astfel o reducere a procentului de ocupare)

k) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Se va păstra regimul de înălțime existent.

l) ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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. (HG 525/1996, Art. 32). Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate în LMI 2010 se va putea realiza numai în condițiile legii;

Construcții și imobile înscrise în LMI 2015

- Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific restaurării, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.
 - Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
 - este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.
 - Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor.
 - Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)
 - Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
 - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, fresce etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
 - Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu reconstituiri cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.
 - Învelitorile acoperișurilor vor fi realizate din materialele cu care au fost inițial acoperite construcțiile (șindrila, țigla).
 - Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.



Paleta Cromatică

NOTĂ: Pentru îndrumarul de culori a fost aleasă paleta cromatică RAL CLASSIC (ex. RAL 9003) și RAL DESIGN (ex. RAL 070 90 10)

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare, se recomandă pe lângă îndrumarul de culori prezentat și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb. În acest caz, culorile din paleta cromatică pentru ornamente pot deveni culori de câmp, iar culorile de câmp se pot folosi la socluri.

Notă: Culorile prezentate sunt menite a alcătui o paletă orientativă, pentru fiecare element arhitectural putându-se opta pentru tonuri mai deschise decât cele prezentate, dar nu se va merge pe nuanțe mai închise sau mai saturate, mai tari. Motivul pentru aceste alegeri este dorința de a obține o imagine finală a clădirii cât mai apropiată de cea originală, iar culorile tari sunt improprii unor perioade când se utilizau doar pigmenți naturali în colorarea materialelor aplicate pe fațade.

E necesară realizarea unui studiu de parament înainte de reabilitarea oricărei fațade pentru a se putea determina culorile originale aplicate pe pereții clădirii și pe ornamentația fațadelor, exemplul de față funcționând doar ca un îndrumar general. Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

P a l e t ă c r o m a t i c ă		
070 90 10	040 80 10	3012
020 90 05	070 80 10	8025
9003	1015	1002
100 90 05	100 80 10	7034
095 90 10	095 80 30	7037
085 90 10	1014	8001
110 90 10	110 80 10	1000
180 90 05	200 80 10	7002
9010	9002	1020
100 90 05	100 80 10	6013
9001	1001	8024
095 90 10	180 90 05	1002
095 90 10	090 90 20	1019
080 90 20	1013	085 70 10
Culori pentru ornamente	Culori de câmp	Culori pentru socluri

m) ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- nu este permisă deschiderea de noi străzi pe parcelele care adăpostesc monumente istorice;
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;



- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă (piatră cubică, pietriș, piatră de râu etc.).

n) STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

- Pentru monumentele istorice, locurile de parcare vor fi asigurate în la o distanță de minim 50m față de monumente, pentru a nu le afecta din punct de vedere vizual.
- pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală
- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice asigurarea locurilor de parcare necesare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modul de folosire tradițional al parcelei etc.

Necesarul de parcaje

Funcțiuni de cult

În funcție de capacitatea și importanța obiectivelor de cult se vor realiza parcaje pentru public și pentru angajați, numărul minim de spații de parcare fiind de 5 locuri.

Funcțiuni de cultură

Muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale etc.:

- 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp din aria utilă destinată activității de bază

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri etc.:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală

Funcțiuni de învățământ

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 200 mp arie utilă, funcție de specificul instituției

În parcaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc la 20 de locuri de parcare obișnuite
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

o) ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile bransamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
- în cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din zonă, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-



- edilitare vizibile de pe domeniul public.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
 - se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
 - sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
 - Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
 - Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
 - Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
 - Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV) pe terenurile care adăpostesc monumente istorice;

p) SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul intervențiilor asupra parcelelor ocupate cu monumente istorice clasate, fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.
- Se recomandă de asemenea dezafectarea și desființarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje din material de calitate, elemente de mobilier, plantații de specii locale cu rol decorativ.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- nu se vor utiliza specii de arbori care îngreunează punerea în valoare a monumentelor istorice (cu coronament foarte bogat)
- elementele fixe de mobilier din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2010), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 200 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, cu condiția ca de asemenea, la tăierea unui arbore de acest gen, să se planteze alți 2 arbori pe raza de 200 m.



q) SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA MONUMENTELOR FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

- Pe parcelele unde dimensiunile o permit, se recomandă plantarea, pe limitele de parcele de arbori care să participe la animarea și diminuarea poluării (cu noxe, praf sau sonore) din zonă, însă aceștia nu trebuie să obtureze vizibilitatea spre monumentele clasate sau spre clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural.

r) ÎMPREJMUIRI

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2010, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.
- Există de asemenea opțiunea ca, dacă nu se dorește refacerea împrejmuirilor, spațiile din jurul obiectivelor de cult să rămână deschise, fără împrejmuiți, pentru a putea fi folosite ca spații publice, mai ales în cazurile în care se dorește reconversia funcțională a anumitor construcții vacante.
- Se vor folosi material natural specific zonei (lemn, piatră etc.)

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

s) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului actual.

t) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Se va păstra Coeficientul de Utilizare a Terenului actual.



Reglementări aplicabile în interiorul zonei de protecție a Monumentelor Istorice clasate în LMI 2015

Pe lângă reglementările care sunt definite prin Planul Urbanistic General pentru UTR-urile peste care se suprapun zonele de protecție ale monumentelor, s-au definit o serie de reglementări aplicabile în zonele de protecție ale monumentelor, care au ca scop controlarea din punct de vedere estetic și volumetric a imaginii arhitectural urbanistice a construcțiilor existente sau care urmează a se realiza în aceste zone.

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice

- Lucrările de realizare/reabilitare/modernizare a construcțiilor în zona de protecție a monumentelor istorice vor exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și vor participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale țesutului construit printr-o expresie arhitecturală discretă și contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu monumentele istorice și cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - volumetria se va conforma tipologiilor specifice satului istoric
 - *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile valoroase imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, cornișe, ca transparență a balustradelor, balcoanelor și logiilor, etc.;
 - *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate valoroase, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei (ex: tablă colorată pe acoperiș);
 - *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
 - *Raportul plin-gol* al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bovindou-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.
 - *Materialele de finisaj* vor fi cele specifice zonei sau alte materiale de construcție cu un impact vizual discret – șindrila, țiglă ceramică naturală, tablă lăsată fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
 - Pentru *tâmplării* (porți, uși, ferestre, obloane etc.) se recomandă realizarea lor



din lemn.

- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un proiect de specialitate, avizat conform legii.
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente fără valoare arhitectural-ambientală (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Paleta Cromatică

NOTĂ: Pentru îndrumarul de culori a fost aleasă paleta cromatică RAL CLASSIC (ex. RAL 9003) și RAL DESIGN (ex. RAL 070 90 10)

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală foarte mare și mare, se recomandă pe lângă îndrumarul de culori prezentat și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb. În acest caz, culorile din paleta cromatică pentru ornamente pot deveni culori de câmp, iar culorile de câmp se pot folosi la socluri.

Notă: Culorile prezentate sunt menite a alcătui o paletă orientativă, pentru fiecare element arhitectural putându-se opta pentru tonuri mai deschise decât cele prezentate, dar nu se va merge pe nuanțe mai închise sau mai saturate, mai tari. Motivul pentru aceste alegeri este dorința de a obține o imagine finală a clădirii cât mai apropiată de cea originală, iar culorile tari sunt improprii unor perioade când se utilizau doar pigmenți naturali în colorarea materialelor aplicate pe fațade.

E necesară realizarea unui studiu de parament înainte de reabilitarea oricărei fațade pentru a se putea determina culorile originale aplicate pe pereții clădirii și pe ornamentația fațadelor, exemplul de față funcționând doar ca un îndrumar general. Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi,

Paletă cromatică

070 90 10	040 80 10	3012
020 90 05	070 80 10	8025
9003	1015	1002
100 90 05	100 80 10	7034
095 90 10	095 80 30	7037
085 90 10	1014	8001
110 90 10	110 80 10	1000
180 90 05	200 80 10	7002
9010	9002	1020
100 90 05	100 80 10	6013
9001	1001	8024
095 90 10	180 90 05	1002
095 90 10	090 90 20	1019
080 90 20	1013	085 70 10
Culori pentru ornamente	Culori de câmp	Culori pentru socluri



respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicaticice, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.



C – ZONĂ CENTRALĂ conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general și locuințe colective și individuale

Notă 1: Pentru zona centrală este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (Legea 350/2001)

Notă 2: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona este constituită din diferite funcțiuni publice și de interes general și locuințe individuale. În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca pe ansamblu, acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC (aria desfășurată construită).

Este recomandabil ca pentru zona centrală care se realizează prin conversia și extinderea imobilelor existente să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități în relație cu zonele preponderent rezidențiale adiacente;

Aici se pot realiza și imobile monofuncționale de interes public.

Pentru zona centrală se recomandă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de Zonă Centrală.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- birouri
- funcțiuni culturale – teatre, centre auditive etc.
- sănătate - dispensare, clinici etc.
- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- locuire individual, locuire colectivă de mici dimensiuni;



- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parcări amenajate

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ Zonă Centrală în funcție de caz.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale strazilor;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- parcări improvizate, garaje realizate fără autorizație;

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

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o au front la stradă;
 - o front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 16 m pentru clădiri izolate;
 - o adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
 - o suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 350 mp) și de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp);



- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- să aibă formă regulată
- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari cu 20% decât loturile normale și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

ARTICOLUL 5 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează conform alinierii dominante a clădirilor de pe strada pe care se amplasează noua construcție, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente.

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

- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mic de 12 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 2 m pentru fațadele cu geamuri)
- Pentru toate cazurile, retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 m.

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

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.



ARTICOLUL 9 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp.
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- Se vor amenaja de către primărie areale speciale de parcaje, pentru a asigura spațiile publice de parcare în zona centrală.
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții

ARTICOLUL 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+2+M (maxim 9m până la cornișă, 14m până la coamă).

ARTICOLUL 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă centrală. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.



- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații verzi corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;



- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/ elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și cele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și zonele din fața acestora pot fi utilizate ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.0m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 60%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 2.1.



IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general

Notă 1: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zonă ce cuprinde dotări de interes public, zone cu destinație specială, zone administrative, culturale, educaționale sau alte tipuri de servicii publice, și alte funcțiuni complementare acestora și compatibile cu zona, dispuse izolat în cadrul localității.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- dotări administrative
- servicii de interes public
- dotări culturale de interes public
- dotări de învățământ
- dotări sportive în aer liber sau acoperite
- lăcașe de cult
- zone verzi și pietonale amenajate, spații de agrement
- spații publice amenajate
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul funcțiunii
- parcări amenajate

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitări de materiale refolosibile;



- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
- parcări improvizate, garaje realizate pe spațiul public fără autorizație

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

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

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

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

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și 5m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

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

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul



unităților. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi.

- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții
- parcările publice amenajate vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate și aprobate conform legii dar nu mai mult de P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, plăcaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și



- prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
 - Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
 - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
 - se interzice dispunderea aeriană a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE.

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/ elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură,



- mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu;
 - stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
 - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
 - construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și cele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** metri;
 - spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și zonele din fața acestora pot fi utilizate ca spații publice.
 - Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
 - Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
 - Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.0m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate și aprobate conform legii și a temei beneficiarului, dar nu mai mult de 60%

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

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate și aprobate conform legii și a temei beneficiarului dar nu mai mult de 1.6



M – ZONĂ MIXTĂ, CUPRINZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI INDIVIDUALĂ, SERVICII COMERCIALE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, ECHIPAMENTE PUBLICE

Notă 1: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

Notă 2: Pentru terenurile nou introduse în intravilan prin prezentul PUG (vezi planșele desenate de Unități Teritoriale de Referință aferente fiecărei localități) se recomandă elaborarea de documentații de tip PUZ, având suprafață minimă de 10 000 mp. Se recomandă elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru întreaga suprafață a UTR-ului.

Notă 3: Parcelele nou definite prin documentații de urbanism de tip PUZ vor avea o suprafață de minim 500 mp, un front la stradă de minim 15m, retrageri laterale de minim 3 m, iar retragere posterioară de minim 5 m.

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu servicii, locuințe colective și individuale. În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca pe ansamblu, acestea să continue să reprezinte cel puțin 50% din ADC (aria desfășurată construită).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice, lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- funcțiuni culturale
- sănătate - dispensare, clinici etc.
- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- locuire
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- mici activități productive nepoluante
- ateliere meșteșugărești



- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- zone de parcare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși regimul maxim de înălțime (P+1+M – maxim 7m la coamă și 10 la cornișă);
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate. (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației)
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;



- parcări improvizate, garaje realizate pe spațiul public fără autorizație

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

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o au front la stradă;
 - o front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 16 m pentru clădiri izolate;
 - o adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
 - o suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 350 mp) și de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp);
 - o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - o să aibă formă regulată
- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari cu 20% decât loturile normale și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează conform alinierii dominante a clădirilor de pe strada pe care se amplasează noua construcție, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care a fost reglementat alt aliniament general prin P.U.Z.-uri elaborate anterior.
- În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

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

- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mic de 12 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60



cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 2 m pentru fațadele cu geamuri)

- Pentru toate cazurile, retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 m.

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

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp.
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții

ARTICOLUL 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M (maxim 7m la cornișă și 13m la coamă).

ARTICOLUL 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
 - Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
 - Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
 - Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
 - Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
 - se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;



ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații verzi corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul zonei de intervenție;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și cele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și zonele din fața acestora pot fi utilizate ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.0m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.



SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1



L – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate

Notă 1: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

Notă 2: Pentru terenurile nou introduse în intravilan prin prezentul PUG (vezi planșele desenate de Unități Teritoriale de Referință aferente fiecărei localități) se vor elabora documentații de tip PUZ. Se recomandă elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru întreaga suprafață a UTR-ului.

Notă 3: Parcelele nou definite prin documentații de urbanism de tip PUZ vor avea o suprafață de minim 500 mp, un front la stradă de minim 15m, retrageri laterale de minim 3 m, iar retragere posterioară de minim 5 m.

Notă 4: Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale este obligatorie pentru parcelări, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. (Legea 350/2001)

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Aceste zone sunt în general ocupate în principal de funcțiunea de locuire

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni culturale, de învățământ
- sănătate - dispensare, clinici, farmacii etc.
- locuire individuală, locuire colectivă de mici dimensiuni;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, anexe gospodărești;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.
- parcuri

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși regimul maxim de înălțime (P+1+M – maxim 7m la coamă și 10 la cornișă);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250m;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.



(conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației)

- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- parcări improvizate, garaje realizate pe spațiul public fără autorizație

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

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o au front la stradă;
 - o front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 16 m pentru clădiri izolate;
 - o adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
 - o suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 350 mp) și de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp);
 - o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - o să aibă formă regulată



- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari cu 20% decât loturile normale și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

ARTICOLUL 5 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează conform alinierii dominante a clădirilor de pe strada pe care se amplasează noua construcție, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care a fost reglementat alt aliniament general prin P.U.Z.-uri elaborate anterior.
- În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

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

- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 3m), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mic de 12 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 2 m pentru fațadele cu geamuri)
- Pentru toate cazurile, retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 m.
- Pentru loturile noi, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare: 3m retragere față de limitele laterale și 5m față de limita posterioară.

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

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;



- Fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M (7m la cornișă și 13m la coamă).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.



- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații verzi corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul zonei de intervenție;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- se permit activități agricole (grădinărit, creșterea animalelor) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură,



- mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu;
 - stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
 - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
 - construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și cele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** metri;
 - spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și zonele din fața acestora pot fi utilizate ca spații publice.
 - Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
 - Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
 - Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.0m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 30%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.8



Lt – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural

Notă 1: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

Notă 2: Pentru terenurile nou introduse în intravilan prin prezentul PUG (vezi planșele desenate de Unități Teritoriale de Referință aferente fiecărei localități) este obligatorie elaborarea de documentații de tip PUZ. Se recomandă elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru întreaga suprafață a UTR-ului.

Notă 3: Parcelele nou definite prin documentații de urbanism de tip PUZ vor avea o suprafață de minim 500 mp, un front la stradă de minim 15m, retrageri laterale de minim 3 m, iar retragere posterioară de minim 5 m.

Notă 4: Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale este obligatorie pentru parcelări, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. (Legea 350/2001)

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Aceste zone sunt în general ocupate în principal de funcțiunea de locuire, pe lângă aceasta fiind de asemenea permisă realizarea de funcțiuni turistice, într-un cadru natural atractiv și potrivit pentru astfel de funcțiuni.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni culturale, de învățământ
- sănătate - dispensare, clinici etc.
- locuire individuală
- funcțiuni de turism – hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- pensiuni cu specific agroturistic
- funcțiuni complementare (servicii): comerț cu de-amănuntul, alimentație publică, restaurant
- camping cu dotările complementare
- loisir și sport
- culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, anexe gospodărești;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.
- parcări

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.
- Se permite realizarea zonelor de camping, cu condiția ca acestea să aibă funcțiunile complementare necesare (băi, dușuri, recepție etc.)
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși regimul maxim de înălțime (P+1+M – maxim 7m la coamă și 13 la cornișă);
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.
- În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine,



cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate. (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației)

- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
- parcări improvizate, garaje realizate pe spațiul public fără autorizație

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

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

- Se consideră construibile **pentru locuire** parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
 - să aibă formă regulată
- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari cu 20% decât loturile



normale și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

- Se consideră construibile **pentru turism sau alte funcțiuni admise** parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat), dar nu mai mică de 40m;
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 1001 mp
 - să aibă formă regulată.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Retragera de la aliniament va fi de minim 10m de la limita de proprietate pentru funcțiunile de turism/servicii, și de minim 3 m pentru funcțiunile de locuire.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public

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

- Pentru loturile existente **cu funcțiunea de locuire** cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Pentru loturile existente **cu funcțiunea de locuire** cu front la stradă mai mic de 12 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 2 m pentru fațadele cu geamuri)
- Pentru loturile noi **cu funcțiunea de locuire**, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare: 3m retragere față de limitele laterale și 5m față de limita posterioară.
- Amplasarea construcțiilor **de turism** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 4 m față de limitele laterale și 10m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădirile de pe aceeași parcelă, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

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

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în



- mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
 - Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp.
- Necesarul de parcaje pentru funcțiunile de turism va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurii.
- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M (7m la cornișă și 13m la coamă).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel



- vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
 - Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
 - se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații verzi corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul



- tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul zonei de intervenție;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
 - se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mai bine la clima locală, riscul ca plantele din acest areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
 - se permit activități agricole (grădinărit, creșterea animalelor) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și cele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și zonele din fața acestora pot fi utilizate ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.0m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.9



SA – Zonă sport-agrement

Notă 1: Pentru realizarea de noi zone pentru sport-agrement, este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale.

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Această zonă cuprinde spațiile destinate activităților sportive și de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- amenajări pentru sport
- săli de sport
- terenuri de sport
- construcții cultural-sportive
- dotări turistice
- unități de cazare
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- activități sportive
- alimentație publică, comerț
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- parcaje

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile;



- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
- parcări improvizate, garaje realizate pe spațiul public fără autorizație

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii.
- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea



pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime va fi reglementat conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.



- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
- se interzice dispunderea aeriană a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcțiuni
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii. Înălțimile împrejmuirilor vor fi realizate conform standardelor impuse de sporturile practicate
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;



- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și cele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și zonele din fața acestora pot fi utilizate ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.0m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii



T – ZONĂ TURISM, LOISIR, RECREERE

Notă 1: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

Notă 2: Pentru terenurile nou introduse în intravilan prin prezentul PUG (vezi planșele desenate de Unități Teritoriale de Referință aferente fiecărei localități) se vor elabora documentații de tip PUZ. Se recomandă elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru întreaga suprafață a UTR-ului.

Notă 3: Parcelele de turism, loisir, recreere nou definite prin documentații de urbanism de tip PUZ vor avea o suprafață de minim 2001 mp, un front la stradă de minim 20m, retrageri laterale de minim 5 m, iar retragere posterioară de minim 10 m.

Notă 4: Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale este obligatorie pentru parcelări, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. (Legea 350/2001)

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona cuprinde funcțiuni legate de turism și recreere.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni de turism –pensiuni, hanuri, cabane;
- funcțiuni complementare: comerț cu de-amănuntul, alimentație publică, restaurant
- centre sociale de îngrijire
- camping cu dotările complementare
- case de vacanță
- locuire sezonieră
- dotări loisir și sport
- iazuri piscicole
- culturi agricole
- oglinzi de apă
- spații verzi
- parcări

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.
- Se permite realizarea zonelor de camping, cu condiția ca acestea să aibă funcțiunile complementare necesare (băi, dușuri, recepție etc.)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;



- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
- parcuri improvizate, garaje realizate pe spațiul public fără autorizație

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

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o au front la stradă;
 - o lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20m;
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat), dar nu mai mică de 50m;
 - o suprafața terenului să fie mai mare sau egală cu 2001 mp;
 - o să aibă formă regulată
- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari cu 20% decât loturile normale și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Retragerea de la aliniament va fi de minim 10m de la limita de proprietate.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum 10,00 m față de limita proprietății la stradă.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 4 m față de limitele laterale și 10m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

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

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.



ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi.
- Necesarul de parcaje pentru funcțiunile de turism va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M (7m la cornișă și 13m la coamă).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră



- naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, polycarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culoarele folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
 - Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
 - se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații verzi corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți



- existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul zonei de intervenție;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
 - se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mai bine la clima locală, riscul ca plantele din acest areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
 - se permit activități agricole (grădinărit, creșterea animalelor) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul pentru ele să nu fie dispus la stradă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și cele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și zonele din fața acestora pot fi utilizate ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.0m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.9.



PS – Zona unităților de producție

PSm – Zona de producție și de servicii mixte - *obligativitate de elaborare Plan Urbanistic Zonal*

Notă 1: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

Notă 2: Pentru terenurile nou introduse în intravilan prin prezentul PUG (vezi planșele desenate de Unități Teritoriale de Referință aferente fiecărei localități) se recomandă elaborarea de documentații de tip PUZ, având suprafață minimă recomandată de 10 000 mp. Se recomandă elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru întreaga suprafață a UTR-ului.

Notă 3: Parcelele nou definite prin documentații de urbanism de tip PUZ vor avea o suprafață de minim 2000 mp, un front la stradă de minim 40m, retrageri laterale de minim 6 m, iar retragere posterioară de minim 6 m.

Notă 4: Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale este obligatorie pentru parcelări, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. (Legea 350/2001)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de activități productive nepoluante și servicii se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități industriale productive nepoluante mici și medii de diferite profile, IMM-uri, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- anumite activități comerciale cu profil industrial care nu necesită suprafețe mari de teren
- comerț de diferite profile (materiale de construcții, echipamente, etc)
- servicii conexe variate (economice, comerciale, de recreere, alimentație publică, întreținere etc.)
- ateliere meșteșugărești
- birouri ale companiilor
- locuințe de serviciu
- stații de carburanți
- parcaje
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei
- pentru toate funcțiunile permise, este obligatorie obținerea avizului de mediu



- pentru noile intervenții sau schimbări de funcțiuni se vor elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu aprobate și avizate conform legii.
- Se vor permite activitățile productive, de depozitare, cu condiția ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de 5 m, în interiorul căreia se vor planta două rânduri de copaci de talie mare (exclus tuia sau alți arbuști de talie mică/medie)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- unități productive de mari dimensiuni
- unități productive poluante de orice tip
- se interzice realizarea de unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a instituțiilor și serviciilor publice sau de interes general
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu
- orice alte funcțiuni care nu sunt compatibile cu caracterul zonei
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- parcări improvizate, garaje realizate fără autorizație pe spațiile publice;

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

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp. și un front minim la stradă de 40,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou-apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.)
- dimensiunile vor fi stabilite în funcție de necesități, legislație și de proiectele tehnice de specialitate pentru astfel de funcțiuni.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânenirea circulației pe drumul public.
- Se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 10,00 metri.

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



- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

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

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerintelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime obligatorii necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 8 metri dintr-o cale publică sau privată de circulație sau beneficiază de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 8 metri;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele
- se vor asfalta accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 100 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.



ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurii.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m
- numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor este determinată de activitate sau procesul tehnologic și va fi reglementată prin PUZ.
- pentru construcțiile de birouri sau alte construcții fără caracter industrial/productiv regimul de înălțime va fi de maxim P+1 (6m la cornișă, 10 la coamă)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu



care se află în relații de co-vizibilitate.

- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
- Îndepărtarea apelor uzate se va face prin instalații de epurare în cadrul unităților industriale sau productive. În momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Nu se vor elimina apele uzate direct în cursurile de apă adiacente unităților productive, fără a fi epurate.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori de talie mare (nu arbuști) în proporție de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte de arbori (nu arbuști) cu o lățime de minim 5m (2 rânduri de arbori) perimetral, care să formeze o perdea de protecție.
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.



- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcțiuni
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- se va stabili prin PUZ, dar nu va depăși 50% pentru construcțiile industriale/de producție
- pentru parcelele ce vor adăposti zonele de birouri, locuințe de serviciu sau alte construcții fără caracter industrial/productiv, POT-ul maxim va fi de 40%

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

- se va stabili prin PUZ, dar nu va depăși 1.
- pentru construcțiile de birouri, locuințe de serviciu sau alte construcții fără caracter industrial CUT-ul va fi de maxim 0.8 (aria construită desfășurată / metru pătrat de teren)



PSf – Zona unităților productive și serviciilor cu profil agricol - *Obligativitate de elaborare Plan Urbanistic Zonal*

Notă 1: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

Notă 2: Pentru terenurile nou introduse în intravilan prin prezentul PUG (vezi planșele desenate de Unități Teritoriale de Referință aferente fiecărei localități) se recomandă elaborarea de documentații de tip PUZ, având suprafață minimă de 10 000 mp. Se recomandă elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru întreaga suprafață a UTR-ului.

Notă 3: Parcelele nou definite prin documentații de urbanism de tip PUZ vor avea o suprafață de minim 2000 mp, un front la stradă de minim 40m, retrageri laterale de minim 6 m, iar retragere posterioară de minim 6 m.

Notă 4: Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale este obligatorie pentru parcelări, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. (Legea 350/2001)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de activități productive cu caracter agro-zootehnic nepoluante și servicii complementare se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, agricultură, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități cu profil agricol sau agro-industrial productiv nepoluante de diferite profile, producție, prelucrare, depozitare, desfacere a bunurilor și materialelor produse
- comerț
- servicii variate (economice, comerciale, întreținere etc.)
- ateliere meșteșugărești
- terenuri folosite pentru agricultură
- birouri
- parcaje
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei
- pentru funcțiunile productive sau agricole, este obligatorie obținerea avizului de mediu
- pentru noile intervenții sau schimbări de funcțiuni se vor elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu aprobate și avizate conform legii.
- Se vor permite activitățile agricole sau productive, de depozitare, cu condiția ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de 5 m, în interiorul căreia se vor planta două rânduri de copaci de talie mare



- sau arbuști de talie medie (peste 2.5m înălțime)
- Este obligatorie respectarea distanțelor minime de protecție sanitară de mai jos, conform *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014* publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21.02.2014.

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

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



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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- unități productive poluante de orice tip
- se interzice realizarea de unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a instituțiilor și serviciilor publice sau de interes general
- locuire
- orice alte funcțiuni care nu sunt compatibile cu caracterul zonei
- orice lucrari de terasament care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor;
- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- parcări improvizate, garaje realizate fără autorizație pe spațiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp. și un front minim la stradă de 40,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare



- (prin schimb, înstrăinare, etc.)
- dimensiunile vor fi stabilite în funcție de necesități, legislație și de proiectele tehnice de specialitate.

ARTICOLUL 5 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective agro-industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânenirea circulației pe drumul public.
- Se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 10,00 metri.

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

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

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

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime obligatorii necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 6 metri dintr-o cale publică sau privată de circulație sau beneficiază de servitute de trecere, legal instituită, printr-o



- proprietate adiacentă având o lățime de minim 6 metri;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele
- se vor asfalta accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 100 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția plantării unui arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare
- numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor este determinată de activitatea agro-zootehnică și va fi reglementată prin PUZ.
- pentru construcțiile de birouri sau alte construcții fără caracter industrial/productiv regimul de înălțime va fi de maxim P+1 (6m la cornișă, 10 la coamă)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.



- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
- Îndepărtarea apelor uzate se va face prin instalații de epurare în cadrul unităților industriale sau productive. În momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Nu se vor elimina apele uzate direct în cursurile de apă adiacente unităților productive, fără a fi epurate.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori de talie mare (nu arbuști) în proporție de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot



- frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100 mp;
 - se vor prevedea plantații înalte de arbori (nu arbuști) cu o lățime de minim 5m (2 rânduri de arbori) perimetral, care să formeze o perdea de protecție.
 - În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcțiuni
 - se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
 - se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- se va stabili prin PUZ, dar nu va depăși 40%

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

- se va stabili prin PUZ, dar nu va depăși 0.8.



V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

V_n – Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat

V_a – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

V_t – Zona parcurilor tematice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

V_n

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- oglinzi de apă
- drum de halaj
- parcaje

V_a

- spații plantate
- drum de halaj, alee
- lucrări de terasament, indiguire, regularizare curs de apă
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport
- debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc
- parcaje

V_t

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- oglinzi de apă
- drum de halaj
- parcaje

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V_n - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații

V_t – amenajarea spațiilor se va face doar în urma realizării unor proiecte de urbanism și amenajare peisagistică de către echipe multidisciplinare (urbaniști, peisagiști, arhitecți), proiecte realizate pe întreaga suprafață de teren pe care se propune parcul tematic.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

V_n + V_a + V_t

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.



- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- unități productive
- orice alte funcțiuni care nu sunt compatibile cu caracterul zonei
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- parcări improvizate, garaje realizate fără autorizație pe spațiile publice;

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

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

V_n + V_a + V_t

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V_n + V_a + V_t

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

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

V_n + V_a + V_t

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

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

V_n + V_a + V_t

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V_n + V_a + V_t

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V_n + V_a + V_t

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal avizate și aprobate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau



pentru depozitare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V_n + V_a + V_t

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- regmul maxim de înălțime este Parter.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V_n + V_a + V_t

- Autorizarea executării construcțiilor care se permite a fi realizate în zonele verzi este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V_n + V_a + V_t

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

V_n + V_a + V_t

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și



favorabile faunei antropofile specifice.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Vn + Va

- spațiile verzi pot fi lipsite de gard.
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul în care se realizează împrejmuiri, acestea vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Vn + Va + Vt

- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %
- conform normelor specifice în vigoare și proiectelor avizate și aprobate conform legii

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

Vn + Va + Vt

- conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii, dar maxim 0.15.



GC – Zonă de gospodărire comunală

GCg – Subzona gospodăriei comunale

GCC – Subzona cimitirelor

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Această zonă reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

GCg

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, salubritate

GCC

- cimitire și clădiri anexă:
- construcții de cult;
- capelă mortuară;
- mausolee;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCg - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin legislația în vigoare

GCC - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

GCg + GCC

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare
- construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;



- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
- parcări improvizate, garaje realizate pe spațiul public fără autorizație

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

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

- conform studiilor tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii

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

- conform studiilor tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii

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

- conform studiilor tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 6 metri dintr-o cale publică sau privată de circulație sau beneficiază de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 6 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport specifice activităților desfășurate;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

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

GCc – se vor asigura circulații carosabile și pietonale în pondere de maxim 15% din suprafața totală a cimitirului



ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCg + GCc

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor (pentru zonele CGc) să fie situate în afara împrejuririi.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor
- numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GCg

- conform studiilor tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii

GCc

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii, fără a depăși regimul de înălțime P (maxim 4m până la cornișă)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor care se permite a fi construite în zonă va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Pentru construcțiile cu funcțiuni tehnico-edilitare, se vor respecta normele de siguranță și igienă în procesul de proiectare și realizare a spațiilor, amenajărilor și construcțiilor, și se vor folosi materiale specifice, conform proiectelor tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă, policarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.



- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, construcții, parcaje și platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore (nu arbusti) la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte de arbori (nu arbuști) cu o lățime de minim 5m (2 rânduri de arbori) perimetral, care să formeze o perdea de protecție.
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcțiuni
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- Pentru zonele de cimitir se vor asigura plantații înalte pe aleile principale

ARTICOLUL 14 – **ÎMPREJMUIRI**

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);



GCg

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m, și vor fi dublate cu gard viu (exclus tuia) și plantații de arbori; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

GCc

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu (exclus tuia), vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

GCc

- conform studiilor de specialitate, fără a depăși 15%

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

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

GCc

- conform studiilor de specialitate, fără a depăși 0.15



I – Zonă industrială

Notă 1: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

Pentru zona industrială se reglementează prin prezentul PUG obligativitate de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal care să reglementeze detaliat arealul pe care se desfășoară activități industriale și de exploatare a resurselor subsolului, PUZ care va fi avizat conform legislației în vigoare.

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona cuprinde arealul adiacent localității Geomal unde este amplasată cariera de calcar.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

GCg

- construcții, instalații și amenajări necesare procesului de extracție a resurselor subsolului
- birouri autonome;
- cazare temporară pentru angajați
- alimentație publică pentru angajați
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, salubritate
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- circulații carosabile cu trasee și gabarite speciale
- zone de parcare special amenajate pentru diverse tipuri de autovehicule (de mare tonaj etc.)
- stații de carburanți pentru parcul de autovehicule din cadrul exploatației
- plantații de zone verzi și arbori de talie mare ca perdele de protecție

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin legislația în vigoare
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei
- pentru toate funcțiunile permise, este obligatorie obținerea avizului de mediu
- pentru noile extinderi, intervenții sau schimbări de funcțiuni se vor elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu și proiecte tehnice de specialitate aprobate și avizate conform legii.
- Se vor permite activitățile productive, de depozitare, cu condiția ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de 5 m, în interiorul căreia se vor planta două rânduri de copaci de talie mare (exclus tuia sau alți arbuști de talie mică/medie)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu
- orice alte funcțiuni care nu sunt compatibile cu caracterul zonei
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;



- parcări improvizate, garaje realizate fără autorizație pe spațiile publice;

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

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

- dimensiunile vor fi stabilite în funcție de necesități, legislație și de proiectele tehnice de specialitate pentru astfel de funcțiuni.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.
- Se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 10,00 metri.
- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

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

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 10.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10.00 metri;
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

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

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime obligatorii între clădiri necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii



ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 8 metri dintr-o circulație publică sau privată de circulație sau beneficiază de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 8 metri;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele
- se vor asfalta accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 100 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.
- Circulațiile neasfaltate din interiorul incintei se vor întreține și uda permanent, pentru a diminua poluarea cu praf generată de circulația autovehiculelor cu gabarit mare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor este determinată de activitate sau procesul tehnologic și va fi reglementată prin PUZ.
- pentru construcțiile de birouri sau alte construcții fără caracter industrial/productiv regimul de înălțime va fi de maxim P+1 (6m la cornișă, 10 la coamă)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art.



32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțiunilor zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice la construcțiile noi.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru socluri și alte elemente arhitecturale, lemn, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadekvate (plăci de tablă, polycarbonat, beton prefabricat, marmură, piatră lăcuită, inox)
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere uzate.
- Îndepărtarea apelor uzate se va face prin instalații de epurare în cadrul unităților industriale sau productive. În momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Nu se vor elimina apele uzate direct în cursurile de apă adiacente unităților productive, fără a fi epurate.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de evacuare a apelor uzate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;



ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- se recomandă plantarea unei perdele de protecție în jurul carierei, cu o lățime de minim 20 m, unde vor fi plantate 3 rânduri de arbori de talie mare
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, platforme funcționale zone de exploatare vor fi înierbate și plantate cu un arbore de talie mare (nu arbust) la fiecare 50 mp;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcțiuni
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din policarbonat/elemente de plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori vii/stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii



CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

ARTICOLUL 19

(4) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- garaje publice
- parcaje publice
- spații de staționare
- platforme - alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare
- piste pentru bicicliști
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- rețele tehnico-edilitare
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996:

ARTICOLUL 18

Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) 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.

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

(2¹) 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 construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare



- subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.*
- (2²) Prin excepție de la prevederile alin. (2¹), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.*
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.*
- (4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.*

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- artere ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor marcate pe planșa de reglementări urbanistice, până la precizarea soluțiilor definitive

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

- în intravilan, construcțiile noi amplasate în zone dens construite, și situate cu frontul la un drum național, județean, comunal, se vor alinia frontului existent definit de construcțiile existente;

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996:

ARTICOLUL 23

Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:*
- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;*
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.*
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.*
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.*
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.*

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

ARTICOLUL 19

- (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m*



pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

ANEXA nr. 1

- *Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat după cum urmează:*
- *autostrăzi și drumuri expres 50 m din ax*
- *drumuri naționale 22 m din ax*
- *drumuri județene 20 m din ax*
- *drumuri comunale 18 m din ax.*

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996:

ARTICOLUL 33

Parcaje

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

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

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

- Staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat, realizate prin proiecte tehnice de specialitate, avizate și aprobate conform legii
- Aceste parcaje pot fi închiriate sau concesionate de persoane fizice/juridice care nu-și pot asigura parcajele necesare pe propriul lot.
- Parcajele vor fi înverzite cu câte un arbore la 4 locuri de parcare, plantat în zona de intervenție
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii
- spațiile libere rămase neocupate cu circulații, construcții, parcaje, amenajări și platforme funcționale și terenurile adiacente circulațiilor se vor amenaja și planta cu specii locale de vegetație, și arbori (minim 1 arbore de talie mare la 50mp, acolo unde există spațiu), pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru drumuri
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de modernizare, reabilitare, reparații etc. arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimumul



necesar;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ÎMPREJMUIRI

- Atât terenurile domeniu public ocupate cu infrastructură pietonală, pentru biciclete și rutieră cât și terenurile domeniu public adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejmuiuri.

RE – Zona rețelelor edilitare

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Această zonă cuprinde terenurile ocupate cu echipamente aparținând rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, gaz, curent electric, telefonie etc.) și se va supune reglementărilor prezente în legislația în vigoare referitoare la respectivele rețele. Orice intervenție pe terenurile aparținând furnizorilor respectivi se va face conform unui proiect tehnic sau a studiilor de specialitate, avizate conform legii.



EXTRAVILAN

ZONA VĂII GEOAGIULUI ÎN EXTRAVILAN

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona văii Geoagiului este o zonă foarte propice pentru desfășurarea activităților de petrecere a timpului liber, de aceea, prin prezentul PUG, se permit anumite funcțiuni și o amenajare minimală a malurilor, acolo unde relieful și declivitatea terenului o permit. În această zonă este interzisă realizarea de noi construcții.

UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate
- spații plantate
- mobilier urban (bănci, iluminat public etc.)
- loc de joacă pentru copii
- drumuri de halaj
- lucrări de terasament, indiguire, regularizare curs de apă
- alei pietonale
- pistă de biciclete
- amenajări destinate petrecerii timpului liber (picnic, plajă etc.)
- debarcadere, pontoane, anexe sanitare
- terenuri pentru sport, agrement
- comerț ambulant

Este interzisă eliminarea vegetației de talie mare (arbori mai înalți de 4 m și cu trunchiul cu diametrul mai mare de 30 cm, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta, în perimetrul de intervenție, minim 3 arbori.

ZONA SITURILOR ARHEOLOGICE

Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a siturilor arheologice clasate în LMI 2010 și RAN și a zonelor lor de protecție, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- interveția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare



ZONA AREALELOR NATURA 2000 SAC(SCI) SPA și a rezervațiilor naturale

Cuprinde cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul rezervațiilor naturale și a siturilor Natura 2000 SAC (SCI) și SPA. Orice intervenție în această zonă se va face respectând OUG 57/2007 actualizată, și legislația în vigoare.

ZONA TERENURILOR AGRICOLE

- Funcțiuni agricole:
 - o Terenuri cultivate, livezi, viță de vie, solarii, răsadnițe
 - o pepiniere, plantații de hamei și duzi
 - o cultivarea plantelor cu folosință industrială/farmaceutică
 - o creșterea albinelor, melcilor
 - o amenajări piscicole
 - o stații de cercetare agricolă
 - o lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare
 - o drumuri de exploatare agricolă
- Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG 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 de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

ZONA TERENURILOR ÎMPĂDURITE

- În această zonă se aplică reglementările conținute în Codul Silvic
- În zonele cu terenuri împădurite este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării pădurii ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.
- În zonele cu terenuri împădurite se pot desfășura următoarele activități:
 - o științifice și educative;
 - o activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
 - o localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
 - o intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
 - o acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
 - o activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii sau de comunitățile locale.
 - o Exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
 - o activități de vânatoare conform legislației în vigoare;



- activități de pescuit sportiv.
- În plus, mai este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

ZONA TERENURILOR OCUPATE CU PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe pășunile și fânețele din extravilan este interzisă
- Introducerea de pasuni/fânețe în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG 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 de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- Se permite reabilitarea construcțiilor anexe agricole existente amplasate în extravilan, dacă aceasta se realizează din lemn, piatră naturală, prin metode de construire tradiționale.
- În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:
 - științifice și educative;
 - activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
 - utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;
 - localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
 - acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
 - activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri;
 - activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;
 - activități de vânătoare conform legislației în vigoare;
 - activități de pescuit sportiv.
 - În plus, mai este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

V. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR-URI) PENTRU LOCALITĂȚILE ÎN STUDIU

STREMIȚ		
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE (unde este cazul)	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
C – Zonă centrală	Zonă centrală conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes public, servicii de interes general și locuințe	Trup 1 – UTR: 15
M – Zonă mixtă	Zonă mixtă, cuprinzând locuire, echipamente publice, instituții, servicii comerciale, activități productive nepoluante, echipamente publice	Trup 1 – UTR: 3, 18, 24
L – Locuire	L – Zonă locuire individuală rurală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate	Trup 1 – UTR: 1, 2, 9, 12, 13, 17, 20, 21, 22, 23, 31, 32 Trup 4 – UTR: 27 Trup 5 – UTR: 28
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	IS – Zonă instituții publice și servicii publice de interes general	Trup 1 – UTR: 4, 6,
V – Zona spațiilor verzi	Vn – Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat	Trup 1 – UTR: 29, 30
	Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă amenajate pentru agrement și petrecerea timpului liber	Trup 1 – UTR: 10
	Vt – Zona parcurilor tematice	Trup 1 – UTR: 7, 8
SA – Zonă sport-agrement	SA – Zonă sport-agrement	Trup 1 – UTR: 16
T - Turism	T – Zonă turism, loisir, recreere	Trup 3 – UTR: 26
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	Trup 1 – UTR: 19
	GCg – Subzona gospodăriei comunale	Trup 1 – UTR: 14
PS – Zonă de activități, producție și servicii	PSm – zona mixtă – industrie, depozite, servicii	Trup 1 - UTR: 5, 11
	PSf – zonă unități agro – zootehnice, ferme agricole	Trup 2 – UTR: 25



GEOAGIU DE SUS

ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE (unde este cazul)	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
M – Zonă mixtă	Zonă mixtă, cuprinzând locuire, echipamente publice, instituții, servicii comerciale, activități productive nepoluante, echipamente publice	Trup 1 – UTR: 1, 5
L – Locuire	L – Zonă locuire individuală rurală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate	Trup 1 – UTR: 2, 9, 10
	Lt – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural, agroturismul, funcțiuni de sport și recreere	Trup 1 – UTR: 7, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	IS – Zonă instituții publice și servicii publice de interes general	Trup 1 – UTR: 3, 6, 15 Trup 2 – UTR: 22
V – Zona spațiilor verzi	Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă amenajate pentru agrement și petrecerea timpului liber	Trup 1 – UTR: 8
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	Trup 1 – UTR: 4, 13

GEOMAL

ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE (unde este cazul)	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
L – Locuire	L – Zonă locuire individuală rurală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate	Trup 1 – UTR: 1, 5
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	IS – Zonă instituții publice și servicii publice de interes general	Trup 1 – UTR: 2, 3
V – Zona spațiilor verzi	Vn – Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat	Trup 1 – UTR: 7
SA – Zonă sport-agrement	SA – Zonă sport-agrement	Trup 1 – UTR: 6
I – Zonă industrială	I – Zonă industrială, exploatare a resurselor subsolului – <i>obligativitate de elaborare PUZ</i>	Trup 3 – UTR: 9



GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	Trup 1 – UTR: 4, 8
--	---------------------------	--------------------

FAȚA PIETRII

ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE (unde este cazul)	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
L – Locuire	Lt – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural, agroturismul, funcțiuni de sport și recreere	Trup 1 – UTR: 1, 2, 4, 5 Trup 2 – UTR: 6 Trup 3 – UTR: 7 Trup 4 – UTR: 8 Trup 5 – UTR: 10 Trup 6 – UTR: 11 Trup 7 – UTR: 12 Trup 8 – UTR: 13 Trup 9 – UTR: 14 Trup 10 – UTR: 15 Trup 11 – UTR: 16 Trup 12 – UTR: 17 Trup 13 – UTR: 18 Trup 14 – UTR: 19 Trup 15 – UTR: 20 Trup 16 – UTR: 21 Trup 17 – UTR: 22
V – Zona spațiilor verzi	Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă amenajate pentru agrement și petrecerea timpului liber	Trup 1 – UTR: 3 Trup 4 – UTR: 9

Responsabilitatea față de mediu

La tehnoredactarea prezentei documentații s-a utilizat fontul Times New Roman cu dimensiune de 12, la distanță de un singur rând, ceea ce conduce la o economie de hârtie de mai mult de 60% față de cazul utilizării fontului Arial cu dimensiune de 12, la distanță de un rând și jumătate.

Documentația a fost tipărită pe hârtie reciclată, care a fost obținută prin tehnologii prietenoase cu mediul.