FLORUT FLORIN-DAN
Digitally signed by FLORUT FLORIN-DAN
Date: 2026.09.21 17:08:28 +03'00'

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU

Planul Național de Redresare și Reziliență

PLAN URBANISTIC GENERAL

AL COMUNEI CIUREA, JUDEȚUL IAȘI

VOLUMUL II: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



„PNRR. Finanțat de Uniunea Europeană – UrmătoareaGenerațieUE”
https://mfe.gov.ro/pnrr/, https://www.facebook.com/PNRROficial/

A. FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	**PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) AL COMUNEI CIUREA, JUDEȚUL IAȘI**
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DENUMIREA BENEFICIARULUI	COMUNA CIUREA, JUDEȚUL IAȘI
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	CONTRACT NR. 995/23.01.2024 PROIECT NR. 2024-005
DATA PREDĂRII	2026

B. LISTA SEMNĂTURILOR

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

COORDONATOR PROIECT:	**arh. urb. Dan Florin FLORUȚ**
COLECTIV DE ELABORARE:	**urb. peis. Anca Patricia COSTAN**
	tehn. pr. Attila Alfred MÁTYUS
	Ing. Gheorghe BOROȘ
	Ing. Ioan COMAN

C. CUPRINS

A. FIȘA PROIECTULUI 2
B. LISTA SEMNĂTURILOR 3
C. CUPRINS 4
D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 6
CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE 6
Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 6
Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism 6
Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism 8
Articolul 4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului 9
Articolul 5. Situații în care se pot admite derogări de la regulament 9
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 11
II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 11
Articolul 6. Prevederi generale 11
Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan 11
Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan 11
Articolul 9. Suprafețe împădurite 12
Articolul 10. Resursele subsolului 12
Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice 13
Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate 13
Articolul 13. Zone construite protejate 14
II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public 29
Articolul 14. Expunerea la riscuri naturale 29
Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice 31
Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice 32
Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare 34
Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor 34
Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului 35
Articolul 20. Lucrări de utilitate publică 35
CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 36
III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 36
Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale 36
Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice 36
Articolul 22.1. Amplasarea față de zonele de servituți aeronautice (aeroporturi) 37
Articolul 22.2. Amplasarea față de zonele de servituți aeronautice militare și zonele de siguranță aferente obiectivelor militare 39
Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate 39
Articolul 24. Amplasarea față de aliniament 40
Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei 41
III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 42
Articolul 26. Accese carosabile 42
Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști 43
III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară 44
Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente 44
Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare 44
Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare 44
III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor 45
31. Parcelarea 45
Articolul 45
Articolul 32. Înălțimea construcțiilor 46
Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor 46
III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri 46

Articolul 34. Parcaje 46
Articolul 35. Spații verzi și plantate 48
Articolul 36. Împrejmuiri 49
CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII 50
Articolul 37. Intrarea în vigoare 50
Articolul 38. Reglementarea situaţiilor tranzitorii 50
CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 51
Articolul 39. Diviziunea terenului în zone, subzone funcționale și Unităţi Teritoriale de Referinţă 51
EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan 53
INTAVILAN – Zone și subzone funcționale 61
L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE 64
Lir1 – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite 64
Lir2 – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone neconstituite 72
Lir3 – Locuințe sociale și informale în restructurare 80
Lc1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu densitate mică 87
Lc2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu densitate mare 87
IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII 94
ISP – Instituții și dotări de interes public 94
CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII 102
CS – Comerț și servicii 102
ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE 109
ID – Unități industriale și de depozitare 109
A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE 115
A1 – Unități agrozootehnice 115
M – ZONĂ MIXTĂ 120
M1 – Zonă mixtă - Locuințe, comerț și servicii 120
M2 – Zonă mixtă - Turism și agrement 127
M3 – Zonă mixtă – Servicii și industrie 134
V – ZONĂ SPAŢII VERZI, SPORT ŞI AGREMENT 139
Vp – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic 139
Va – Parcuri cu acces public nelimitat 142
Vs – Zonă verde sport, agrement 147
GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE 152
GCc – Gospodării comunale , cimitire 152
TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ 156
TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare 156
CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI TRANSPORTURI 160
CCr – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente 160
CCf – Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente 163
TAp – Terenuri aflate permanent sub ape 167
DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ 168

D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Ciurea însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare al prevederilor PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 (actualizată și completată).

(1.2) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință (UTR), zonă și subzonă a acesteia.

(1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor și amenajărilor în comuna Ciurea, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

(1.4) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al comunei Ciurea este valabil pentru perioada stabilită prin hotărârea de aprobarea a Consiliului Local al comunei, pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (actualizată și completată).

(1.5) Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.

(1.6) Prevederile PUG și cele ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU) pot fi detaliate sau completate prin Planuri Urbanistice Zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente.

(1.7) În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării PUG introduc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Modificările și detalierile aduse de documentațiile de urbanism vor fi avizate, premergător aprobării sub sancțiunea nulității, de către structura de specialitate de la nivelul județului.

(1.8) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respinga în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publica locală competentă a unui Plan Urbanistic Zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de catre autoritatea publica competentă a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef și aprobat, dupa caz, conform competenței.

d) să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

e) să permita întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcela în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de înalțime cu cel solicitat.

(1.9) Perioada de valabilitate a acestui PUG este de minim 10 ani, urmând a fi stabilită prin Hotărârea de Aprobare.

Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

(2.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative şi regulamente în vigoare:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (cu modificările şi completările ulterioare);
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentaţiilor prevăzute de Legea 50/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (cu modificările şi completările

ulterioare);
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221/1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară (cu modificările şi completările ulterioare);
- HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile din domeniul turismului;
- Legea apelor nr. 107/1996 (cu modificările şi completările ulterioare);
- Legea locuinţei nr. 114/1996 (cu modificările şi completările ulterioare);
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (cu modificările şi completările ulterioare);
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea a II-a – Apa;
- Ordin nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice;
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române (cu modificările şi completările ulterioare);
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale;
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul nr. 13/N/10.03.1999;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de urgență 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările şi completările ulterioare);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea a IV-a - Reţeaua de localităţi;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu modificările şi completările ulterioare);
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea a V-a - Zone de risc natural;
- HGR nr. 162/2002 privind depozitarea deşeurilor;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (cu modificările şi completările ulterioare);
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare (cu modificările şi completările ulterioare);
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului (cu modificările şi completările ulterioare);
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea I – Rețele de transport;
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice (cu modificările şi completările ulterioare);
- Ordinul Ministerului Administraţiei şi Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare

împotriva incendiilor;
- Legea nr. 46/2008 - Codul Silvic;
- OUG nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice (cu modificările şi completările ulterioare);
- Codul Civil din 2009 (cu modificările şi completările ulterioare);
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 47/2012 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor;
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările şi completările ulterioare);
- Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (cu modificările şi completările ulterioare);
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea şi autorizarea de securitate la incendiu şi protecţie civilă;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr. 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice şi sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea şi reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes naţional;
- Ordinul nr. 904/2023 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-ministrului, Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, nr. 233/2016.

(2.2) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit în concordanță cu următoarele surse documentare:
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Iași;
- Lista Monumentelor Istorice 2015, întocmită de Ministerului Culturii, Institutul Naţional al Monumentelor Istorice;
- Repertoriul Arheologic Național;
- Studiile de fundamentare elaborate în cadrul PUG în conformitate cu Anexa nr. 2 la Ordinul 904/2023 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism.

Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

(3.1) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul și extravilanul propus prin prezenta documentație de urbanism aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a comunei Ciurea.
(3.2) Fac excepție de la prevederile alin. (3.1) construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează și se execută în condiţiile stabilite de lege.
(3.3) Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.
(3.4) Autorizaţia de construire se va emite doar cu condiţia respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.
(3.5) Eliberarea autorizaţiilor de construire se va face cu condiţia respectării atât a prevederilor documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, cât şi a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La

emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de terenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit , natural ori peisagistic protejat., pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(3.6) Autorizaţiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General dacă în regulamentul aferent unităţii teritoriale corespunzătoare nu se solicită elaborarea obligatorie a unei documentații de urbanism.

(3.7) Fac excepţie de la prevederile aliniatului (3.6) acele zone unde administraţia publică locală sau județeană solicită, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.

(3.8) Intervențiile asupra zonelor de protecție a monumentelor istorice, zonelor de protecție a siturilor arheologice, zonelor construite protejate, evidenţiate în Planul Urbanistic General, vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

(3.9) Intravilanul comunei Ciurea este constituit din 7 localităţi, respectiv Ciurea, Hlincea, Lunca Cetățuii, Dumbrava, Picioru Lupului, Curături, Slobozia. Limitele de intravilan sunt figurate în planșele ”Reglementări urbanistice propuse și UTR” aferente PUG.

(3.10) Intravilanul aprobat conform legii şi figurat în planșele ”Reglementări urbanistice propuse și UTR”, din cadrul PUG, va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale şi pe limitele cadastrale ale parcelelor.

(3.11) În cazul în care se constată diferențe între partea scrisă și partea desenată a documentației va prevala partea scrisă, partea desenată fiind doar suportul pentru identificarea și poziționarea în UTR.

(3.12) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică **cumulativ,** atât cele cu caracter general, cât și cele stabilite la nivelul fiecărui UTR, zone sau subzone funcționale. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai cu respectarea cumulativă a tuturor condițiilor aplicabile amplasamentului și investiției propuse, inclusiv a funcțiunilor admise, caracteristicilor parcelei, condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, acceselor, echipării tehnico-edilitare, regimului de înălțime, suprafețelor maxime admise, POT, CUT, precum și a condiționărilor specifice. Îndeplinirea unei prevederi nu înlătură obligația respectării celorlalte prevederi aplicabile.

Articolul 4. Atribuții în domeniul dezvoltării şi gestiunii localităţilor şi a teritoriului

(4.1) Consiliul Local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.

(4.2) Consiliul Local aprobă și asigură realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităţilor din cadrul unității teritorial - administrative, având la bază PUG.

(4.3) Consiliul Local cooperează cu Consiliul Judeţean şi este sprijinit de acesta în activitatea de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

(4.4) Realizarea obiectivelor de interes public se face prin întocmirea, cu sprijinul specialiştilor, a documentațiilor de urbanism prevăzute prin prezentul PUG și a studiilor de fezabilitate prioritare, împreună cu managementul surselor de finanţare.

(4.5) Structura de specialitate va condiţiona realizarea investiţiilor de anvergură de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) iniţiat în baza unui aviz de oportunitate, conform OUG nr. 7/2011 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

(4.6) Autorităţile administraţiei publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcţii aflate în proprietatea publică şi privată a comunei şi controlează gestionarea terenurilor şi construcţiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice şi juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale comunei şi în conformitate cu prevederile documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi urbanism.

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

(5.1) Se admit modificări ale prezentului regulament (RLU) formulate într-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, cu excepţia prevederilor din RLU indicate explicit ca fiind intangibile prin PUZ, în baza Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul (actualizată și completată).

(5.2) Modificările prin PUZ ce întăresc RLU (au reguli mai stricte decât RLU) nu se consideră derogări.

(5.3) Prin derogare se înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT. Modalităţile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea regimului de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă,

coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.

(5.4) Modificarea prin Planuri Urbanistice Zonale de zone ale unei Unitați Teritoriale de Referință, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depasi pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Aceste prevederi referitoare la Coeficientul de Utilizare-C.U.T a terenului nu se aplica pentru Planurile Urbanistice Zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea.

(5.5) Planurile Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de catre autoritațile publice locale. Prin excepție, sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice si juridice, care conțin modificari ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% si care nu modifica caracterul general al zonei.

(5.6) Planul Urbanistic De Detaliu (PUD) are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relaţie cu parcelele învecinate. Planul Urbanistic de Detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. PUD-ul reglementează retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, accesele auto şi pietonale, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

(5.7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

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

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

Articolul 6. Prevederi generale

(6.1) Planul Urbanistic General şi prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc şi reglementează zonele afectate de utilităţile publice, zonele construite protejate şi zonele de protecţie a monumentelor istorice şi a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecţie conform legislației în vigoare, zonele de risc natural, zonele cu interdicţie temporară sau definitivă de construire şi zonele în care se preconizează operaţiuni urbanistice de regenerare sau de urbanizare.

(6.2) Pentru zonele menţionate la aliniatul anterior și pentru zonele împădurite, zonele verzi de agrement, la eliberarea autorizaţiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerinţelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism şi în documentaţiile urbanistice elaborate ulterior, precum şi a legislaţiei în vigoare specifice.

Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan

(7.1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite prin prezentul regulamentul.

(7.2) Autoritățile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren aferente construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

(7.3) Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea. Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

(7.4) Categorii de construcţii care pot fi amplasate în extravilan: anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (construcţiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtate de localitatea de reşedinţă a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi spaţii pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), căi de comunicaţie şi transport, reţele edilitare de transport, lucrări de gospodărire a apelor, realizarea unor surse de apă, construcţii care nu pot fi amplasate în intravilan datorită riscului de poluare și altele asemenea.

(7.5) Pentru imobilele care impun o zonă de protecție sanitară, aceasta se instituie conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările şi completările ulterioare), sau conform studiului de impact asupra sănătății populației. Obiectivele pentru care se instituie obligativitatea elaborării de studii de impact sunt definite conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările şi completările ulterioare).

(7.6) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și având în vedere interesul public, pe baza elaborării unei documentații de urbanism aprobate conform legii.

(7.7) Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii și Alimentației.

Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan

(8.1) Prin Planul Urbanistic General se stabileşte intravilanul localităţilor comunei Ciurea.

(8.2) Pentru noile terenuri ce se vor introduce în intravilan ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament se vor elabora, aviza și aproba Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care vor detalia prevederile prezentului regulament.

Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate şi condiţionat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la reţelele edilitare şi, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

(8.3) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) realizate ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament vor urma aceeaşi filieră de avizare şi aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, respectând legislaţia în vigoare.

(8.4) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări şi lucrări de îmbunătăţiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) se vor aproba cu condiţia obţinerii în prealabil a avizului Administraţiei Naţionale a Îmbunătăţirilor Funciare.

(8.5) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

(8.6) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan prin prezentul PUG, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului doreste sa scoata din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțita de documentația tehnica cadastrala.

(8.7) Terenurile vor fi ocupate rațional cu respectarea următoarelor obiective:

- Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Articolul 9. Suprafețe împădurite

(9.1) Toate terenurile cu destinație forestieră aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a comunei Ciurea sunt amplasate în zona de extravilan.

(9.2) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră amplasate în extravilan este interzisă. În mod excepţional, cu avizul administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere, sau alte categorii de obiective permise de Codul Silvic și de legislația specifică în vigoare. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.

(9.3) Este interzisă reducerea suprafeței fondului forestier național, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 40 din Legea 331/2024 - Codul Silvic, în care scoaterea definitivă este permisă fără compensarea cu terenuri. Orice act contrar este nul de drept.

(9.4) Scoaterea definitivă a terenurilor din fondul forestier național este permisă numai pentru realizarea obiectivelor prevăzute la art. 40 și 41 din Legea 331/2024 - Codul Silvic. Orice act contrar este lovit de nulitate absolută.

(9.5) Autorizarea construcţiilor la distanţe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara FFN *(Fond Forestier Național),* cu excepţia obiectivelor de interes naţional, judeţean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.

(9.6) Includerea în intravilan a terenurilor cu categoria de folosință „pădure", așa cum sunt ele definite în Legea 331/2024 - Codul Silvic, este interzisă (indiferent de forma de proprietate).

(9.7) Construcțiile și amenajările destinate turismului și agrementului se vor amplasa pe terenuri situate în afara fondului forestier național, cu respectarea condițiilor aplicabile terenurilor aflate în vecinătatea lizierelor pădurilor.

Articolul 10. Resursele subsolului

(10.1) Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(10.2) Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile judeţene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

(10.4) În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse

Minerale. Se interzic price fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

(10.5) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică Consiliului Județean prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale a județului.

Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice

(11.1) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(11.2) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

(11.3) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996 – *Anexa nr. 2- Lăţimea zonelor de protecţie în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor şi a altor lucrări hidrotehnice*, respectiv:

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

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

b) Lăţimea zonei de protecţie în jurul **lacurilor naturale:**

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

c) Lăţimea zonei de protecţie în jurul **lacurilor de acumulare:**

- între Nivelul Normal de Retenţie şi cota coronamentului.

d) Lăţimea zonei de protecţie **de-a lungul digurilor**:

- 4 m spre interiorul incintei.

e) Lăţimea zonei de protecţie **de-a lungul canalelor de derivaţie de debite:**

- 3 m.

(11.4) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.

(11.5) Prin Planul Urbanistic General se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile cursurilor de apă, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție.

Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(12.1) Se interzice emiterea autorizaţiilor de construire pentru executarea construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului.

(12.2) În aceste zone este interzisă autorizarea construcțiilor cu funcțiuni industriale și risc de poluare.

(12.3) Ariile naturale protejate aflate pe teritoriul administrativ al comunei Ciurea, la data aprobării prezentului regulament sunt următoarele:

- ROSCI0135 – Pădurea Bârnova – Repedea – *sit Natura 2000;*
- ROSPA0092 – Pădurea Bârnova – *arie de protecție specială avifaunistică, sit Natura 2000;*
- ROSPA0158 – Lacul Ciurbești – Fânețele Bârca – arie de protecție specială avifaunistică*, sit Natura 2000.*

(12.4) Pentru orice intervenție în ariile naturale protejate menționate la alin. (12.3) se vor respecta prevederile planurilor de management, obiectivelor de conservare și seturilor minime de măsuri speciale de protecție și conservare aplicabile acestora, conform legislației în vigoare.

(12.5) Se vor respecta prevederile planului de management pentru situl Natura 2000 ROSCI0135 Pădurea Bârnova - Repedea aprobat prin O.M. nr. 1131/2016 și publicat în M.O. nr. 829 bis/2016.

(12.6) Se vor respecta prevederile obiectivelor de conservare pentru ROSCI0135 Pădurea Bârnova - Repedea aprobate prin Decizia nr. 25/20.01.2022.

(12.7) Se vor respecta prevederile setului minim de măsuri speciale de protecție și conservare a diversității biologice, precum și conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, de siguranță a populației și investițiilor din ROSPA0092 Pădurea Bârnova aprobate prin Nota nr. 10034/BT/2166/08.04.2021.

(12.8) Se vor respecta prevederile planului de management și al regulamentului ariilor naturale protejate ROSCI0077 Fânețele Bârca și ROSPA0158 Lacul Ciurbești - Fânețele Bârca, aprobat prin Decizia nr. 3564/22.12.2025.

(12.9) Se vor respecta prevederile setului minim de măsuri speciale de protecție și conservare a diversității biologice, precum și conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, de siguranță a populației și investițiilor din ROSPA0158 Lacul Ciurbești - Fânețele Bârca aprobate prin Nota nr. 1827/BT/380/21.01.2022.

(12.10) Titularul va acorda o atenție deosebită respectării prevederilor art. 33 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

(12.11) În satul Hlincea există 3 stejari seculari, vârsta arborilor fiind de 368, 396, respectiv 501 ani. Aceștia sunt incluși în ”*Lista arborilor monument al naturii din județul Iași declarați prin HCJ nr. 8/1994*”. Există de asemenea și un arbore Ginko Biloba, localizat în Lunca Cetățuii.

(12.12) Conform Planșei de Reglementări urbanistice, în zona indicată grafic **din vecinătatea Mănăstirii Hlincea**, spre baza versantului și către linia de cale ferată, se instituie o ***”zonă de integrare peisagistică și control al intervențiilor”***, având în vedere proximitatea ansamblului monument istoric, particularitățile cadrului natural, configurația reliefului și existența unor perspective favorabile asupra zonei. În interiorul acestei zone, intervențiile viitoare care presupun realizarea de construcții noi, extinderi, supraetajări sau modificări volumetrice semnificative vor fi fundamentate printr-un **studiu de integrare în context construit și peisagistic**, elaborat în cadrul documentației de urbanism și/sau al documentației pentru autorizarea lucrărilor de construire, după caz. Studiul va urmări integrarea intervențiilor în configurația terenului și în cadrul construit și natural existent, cu analizarea relației vizuale cu Mănăstirea Hlincea, a perspectivelor și culoarelor de vizibilitate, a amplasării și conformării volumelor, a regimului de înălțime, precum și a materialelor, cromaticii, amenajărilor exterioare și vegetației. Prevederile instituite pentru această zonă nu modifică funcțiunile stabilite prin prezenta documentație de urbanism, ci condiționează intervențiile viitoare de asigurarea unei integrări corespunzătoare în contextul construit și peisagistic.

Articolul 13. Zone construite protejate

A. Evidența patrimoniului cultural imobil – monumente istorice și situri arheologice

(13.1) Monumentele istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015 de pe teritoriul comunei Ciurea, la data întocmirii prezentului regulament, sunt:

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
235	IS-I-s-B-03555	Situl arheologic de la Ciurea, punct „Botul Cihanului”,	sat CIUREA; comuna CIUREA	"Botul Cihanului", la 1,5 km SE de Gara CFR Ciurea și cca. 200 m E de cartierul Lunca Ciurei	-
236	IS-I-m-B-03555.01	Așezare	sat CIUREA; comuna CIUREA	"Botul Cihanului", la 1,5 km SE de Gara CFR Ciurea și cca. 200 m E de	sec. XVII - XVIII, Epoca medievală

				cartierul Lunca Ciurei	
237	IS-I-m-B-03555.02	Așezare	sat CIUREA; comuna CIUREA	"Botul Cihanului", la 1,5 km SE de Gara CFR Ciurea şi cca. 200 m E de cartierul Lunca Ciurei	sec. X – XI, Epoca medieval timpurie
238	IS-I-m-B-03555.03	Așezare	sat CIUREA; comuna CIUREA	"Botul Cihanului", la 1,5 km SE de Gara CFR Ciurea şi cca. 200 m E de cartierul Lunca Ciurei	sec. VI – VIII, Epoca migraţiilor
239	IS-I-m-B-03555.04	Așezare	sat CIUREA; comuna CIUREA	"Botul Cihanului", la 1,5 km SE de Gara CFR Ciurea și cca. 200 m E de cartierul Lunca Ciurei	sec. III - I a. Chr.
1333	IS-II-m-B-04125	Gară	sat CIUREA; comuna CIUREA	-	1893
1334	IS-II-m-B-04126	Fabrica de cărămidă	sat CIUREA; comuna CIUREA	-	1891
1354	IS-II-m-B-04143	Hanul Șanta (moară)	sat CURĂTURI; comuna CIUREA	-	sfârșitul secolului al XIX-lea
509	IS-I-s-B-03614	Situl arheologic de la Lunca Cetăţuii, punct „Zâne”	sat LUNCA CETĂŢUII; comuna CIUREA	"Zâne", la E de satul Lunca Cetăţuiei, în jurul cimitirului fostului sat Zanea	-
510	IS-I-s-B-03614. 01	Aşezare	sat LUNCA CETĂŢUII; comuna CIUREA	"Zâne", la E de satul Lunca Cetăţuiei, în jurul cimitirului fostului sat Zanea	sec. XVII - XVIII, Epoca medievală
511	IS-I-s-B-03614.02	Aşezare	sat LUNCA CETĂŢUII; comuna CIUREA	"Zâne", la E de satul Lunca Cetăţuiei, în jurul cimitirului fostului sat Zanea	sec. VIII – IX, Epoca medieval timpurie
512	IS-I-s-B-03614.03	Aşezare	sat LUNCA CETĂŢUII; comuna CIUREA	"Zâne", la E de satul Lunca Cetăţuiei, în jurul cimitirului	sec. IV p.Chr, Epoca daco-romană

				fostului sat Zanea	
513	IS-I-s-B-03614.04	Aşezare	sat LUNCA CETĂŢUII; comuna CIUREA	"Zâne", la E de satul Lunca Cetăţuiei, în jurul cimitirului fostului sat Zanea	Latène, cultura geto dacică
514	IS-I-s-B-03614.05	Aşezare	sat LUNCA CETĂŢUII; comuna CIUREA	"Zâne", la E de satul Lunca Cetăţuiei, în jurul cimitirului fostului sat Zanea	Hallstatt timpuriu
515	IS-I-s-B-03614.06	Aşezare	sat LUNCA CETĂŢUII; comuna CIUREA	"Zâne", la E de satul Lunca Cetăţuiei, în jurul cimitirului fostului sat Zanea	Eneolitic, cultura Cucuteni, faza B
516	IS-I-s-B-03614.07	Aşezare	sat LUNCA CETĂŢUII; comuna CIUREA	"Zâne", la E de satul Lunca Cetăţuiei, în jurul cimitirului fostului sat Zanea	Eneolitic, cultura Cucuteni, faza A
517	IS-I-s-B-03614.08	Aşezare	sat LUNCA CETĂŢUII; comuna CIUREA	"Zâne", la E de satul Lunca Cetăţuiei, în jurul cimitirului fostului sat Zanea	Neolitic târziu, cultura ceramicii liniare
1404	**IS-II-a-A-04180**	**Mănăstirea Hlincea**	**sat HLINCEA; comuna CIUREA**	**-**	**secolele XVI-XX**
1405	**IS-II-a-A-04180.01**	**„Biserica”Sf. Gheorghe”**	**sat HLINCEA; comuna CIUREA**	**-**	**cca. 1587, 1659-1660**
1406	**IS-II-a-A-04180.02**	**Ruine chilii**	**sat HLINCEA; comuna CIUREA**	**-**	**secol XVI**
1407	**IS-II-a-A-04180.03**	**Turn clopotniţă**	**sat HLINCEA; comuna CIUREA**	**-**	**secol XVII**
1408	**IS-II-a-A-04180.04**	**Zid de incintă**	**sat HLINCEA; comuna CIUREA**	**-**	**secol XVII**
1452	IS-II-a-B-04218	Biserica ”Sf. Nicolae”	sat PICIORU LUPULUI; comuna CIUREA	-	1845

(13.2) Conform studiului arheologic, au fost reperate următoarele situri arheologice:

- **Situl arheologic Iași–Hlincea**
- **Situl arheologic Ciurea–Botul Chihanului**
- **Situl arheologic Dumbrava–La Căprărie**

- **Situl arheologic Lunca Cetățuii–Zane**
- **Situl arheologic Ciurea–Tinoasa (necartat)**
- **Situl arheologic Ciurea–Râpa și Fântâna de pe Podiș (necartat)**
- **Situl arheologic Ciurea–La Chihan**
- **Situl arheologic Ciurea–Podișul de la Canton**
- **Situl arheologic Ciurea–Picioru Grani (necartat)**
- **Situl arheologic Ciurea–Dealul Cetățuia**
- **Situl arheologic Ciurea–Mamelonul din fața stației C.F.R.**
- **Situl arheologic Ciurea–Podișul spre Ciurbești**
- **Situl arheologic Ciurea–Poiana din marginea pădurii (necartat)**
- **Situl arheologic Dumbrava–Baba Nicula**
- **Situl arheologic Dumbrava–Marginea sud-estică a satului**
- **Situl arheologic Dumbrava–Între Lunca Cetățuii și Dumbrava**
- **Situl arheologic Hlincea–Între vii**
- **Situl arheologic Hlincea–La Lilieci**
- **Situl arheologic Hlincea–Mănăstirea Hlincea**
- **Situl arheologic Lunca Cetățuii–Panta de NE a Dealului Cetățuia**
- **Situl arheologic Piciorul Lupului–Spre Pădure**
- **Situl arheologic Piciorul Lupului–Dealul Banilor (necartat)**
- **Situl arheologic Piciorul Lupului–Măgura Oiței**

B. Protejarea patrimoniului cultural imobil

Monumente istorice şi zone de protecţie ale acestora:

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

(13.4) Intervenţiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza şi cu respectarea avizului emis de către Directia Județeană pentru Cultură pentru monumente de categoria B, respectiv de către Ministerul Culturii pentru monumente de categoria A.

(13.5) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condiţiile stabilite de lege.

(13.6) Conform Legii 422/2001, intervenţiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza şi cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. În sensul legii 422/2001, intervenţiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) Toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice şi de punere în valoare care modifică substanţa sau aspectul monumentelor istorice;
b) Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
c) Amplasarea definitivă, sau temporară, de împrejmuiri, construcţii de protecţie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe şi în monumente istorice;
d) Strămutarea monumentelor istorice.
e) Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilităţi anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecţie.

(13.7) Autorizaţia de construire, de desfiinţare, precum şi cele referitoare la intervenţiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza şi în conformitate cu avizul emis de către Direcția Judeteană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii.

(13.8) Intervenţiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecţie a monumentelor istorice se autorizează numai numai pe baza şi în conformitate cu avizul emis de către Direcția Judeteană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

(13.9) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

(13.10) În sensul *Legii 378/2001 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes national,* **cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare** – supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.

(13.11) Pe baza studiului de fundamentare istoric sunt propuse spre clasare imobile în Lista Monumentelor Istorice sub **grupa valorică B:**

IMOBILE PROPUSE SPRE CLASARE		
Nr. Crt.	**Denumire**	**Fotografii imobile propuse spre clasare**
1	Biserica Sf. Nicolae din **satul Ciurea**	
2	Biserica Sf. Împărați Constantin și Elena din **satul Dumbrava**	

<u>Situri arheologice și zone de protecție ale acestora:</u>

(13.12) În sensul *Legii 378/2001 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional*, **cercetările arheologice preventive** sunt întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, precum și cele care sunt determinate de lucrările de **restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice**, desfășurate potrivit legislației în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice.

(13.13) În sensul *Legii 378/2001 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes national,* **cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare** – supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.

(13.14) Pe întregul teritoriu al siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice și în Repertoriul Arheologic Național și a zonelor lor de protecție, din teritoriul administrativ al Comunei Ciurea, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului, public sau privat, precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia, construit, neconstruit sau amenajat, cu excepția porțiunilor de teren pentru care s-a eliberat în prealabil o descărcare de sarcină arheologică, pentru orice intervenție de realizare și/sau de desființare a unor construcții, de

amenajări ale terenului care implică intervenții în sol, inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice, autorizarea lucrărilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Iași (pentru grupa valorică B), respectiv Avizul Ministerului Culturii (pentru grupa valorică A).

(13.15) Pentru siturile arheologice avizul Direcției Județene pentru Cultură Iași/Ministerului Culturii va fi obținut numai în baza unui raport de cercetare arheologică preventivă, întocmit de un arheolog expert abilitat de Ministerul Culturii. Realizarea acestui raport de cercetare intră în sarcina beneficiarului autorizației de construire sau a proiectului de amenajare urbană etc.

(13.16) Pentru intervențiile în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesară asigurarea supravegherii arheologice de către un arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

(13.17) Exploatarea agricolă este permisă în interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice, cu condiția ca adâncimea maximă a arăturii să nu depășească 30 cm.

(13.18) Săpătura arheologică şi activităţile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia emisă de Direcția Județeană pentru Cultură.

C. Reglementări specifice ale zonelor de protecţie a monumentelor istorice

(13.19) Zona de protecție reprezintă suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit, în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent – cf. OUG nr. 7/2011, nr. 42.

(13.20) Criteriile care au stat la baza stabilirii zonei de protecție sunt:
- Criterii urbanistice: sistem parcelar istoric, modul de ocupare al terenurilor;
- Criterii istorice: vechimea parcelarului, vechimea construcțiilor;
- Criterii ambientale: valoarea construcției, perspective valoroase, elemente-reper, elemente de ritm și dinamicitate;
- Criterii funcționale: funcțiuni specifice zonei, funcțiuni compatibile cu monumentele istorice;

(13.21) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief si caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată si punerea în valoare a monumentului istoric si a cadrului său construit sau natural – cf. Art. 9. alin. (1) din Legea Nr. 422/2001.

(13.22) 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 construirii;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

(13.23) Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, pentru parcelele situate în zona de protecție a monumentelor istorice se aplică reglementări urbanistice speciale, stabilite prin documentațiile de urbanism avizate, menite să asigure conservarea monumentelor și a cadrului lor construit, cum ar fi:
- În zonele de protecţie a monumentelor istorice care sunt lăcaşuri de cult este interzisă desfăşurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfăşoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impieta asupra desfăşurării serviciului religios.
- Orice intervenţie asupra monumentelor istorice şi asupra imobilelor din zona lor de protecţie, precum şi orice modificare a situaţiei juridice a monumentelor istorice se fac numai în condiţiile stabilite prin prezenta lege.
- Desfiinţarea, distrugerea parţială sau totală, profanarea, precum şi degradarea monumentelor istorice sunt interzise şi se sancţionează conform legii.

(13.24) În zonele de protecție ale monumentelor istorice, **se interzic operațiunile de dezmembrare și comasare a parcelelor existente**, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.

(13.25) În zonele de protecție ale monumentelor istorice, **orice intervenție supusă autorizării construirii** – *inclusiv lucrări de construire, reconstruire, extindere, supraetajare, modernizare, schimbare de volumetrie sau realizare de construcţii noi* –**se va realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură/Ministerul Culturii,** în condițiile legii.

(13.26) Intervențiile vor fi admise **numai cu respectarea prioritară a relației de vizibilitate și covizibilitate față de monumentul istoric protejat**, acesta constituind reperul dominant al cadrului construit. În acest sens, se impun următoarele condiții obligatorii:
- Monumentul istoric constituie reperul principal de compoziție urbanistică și arhitecturală, având prioritate

în raport cu toate intervențiile realizate în zona sa de protecție;
- menținerea și punerea în valoare a vizibilității monumentului istoric din spațiile publice, din zonele de perspectivă și din punctele de belvedere relevante;
- interzicerea intervențiilor agresive din punct de vedere volumetric, arhitectural sau cromatic, care pot afecta percepția monumentului sau cadrul său construit;
- asigurarea unui regim de construire redus, conform zonelor funcționale din care face parte obiectul investiției în cadrul prezentului regulament, cu volumetrii mici, adaptate caracterului istoric al zonei și subordonate vizual monumentului;
- realizarea construcțiilor cu arhitectură adaptată contextului istoric, prin forme simple, proporții adecvate, materiale tradiționale sau compatibile, precum învelitori din țiglă sau șindrilă, tâmplărie din lemn, finisaje și culori discrete, necontrastante;
- stabilirea regimului de înălțime, a gabaritelor, retragerilor și a soluțiilor arhitecturale astfel încât să nu se genereze efecte de dominare vizuală sau concurență volumetrică față de monumentul istoric.

Respectarea relației de vizibilitate și covizibilitate față de monumentul istoric se va justifica **prin elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)**, care va conține **obligatoriu un studiu de vizibilitate**, fundamentat pe analiza relațiilor vizuale și a impactului volumetric asupra monumentului istoric, **elaborat de un expert atestat de Ministerul Culturii.**

D. Clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită

(13.27) Prin studiul de fundamentare istoric au fost identificate **clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită**, reprezentative pentru tipologiile locale de construire, acestea fiind marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice:

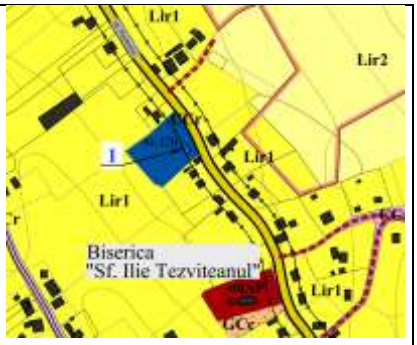
TABEL CLĂDIRI CU VALOARE ISTORICĂ SAU ARHITECTURALĂ DEOSEBITĂ (CASE TRADIȚIONALE)					
Nr. Crt.	**Denumire**	**Localitate**	**Strada / Nr.**	**Coordonate stereo 70 Parcelă**	**Imagine**
CIUREA					
1	Casă tradițională	Ciurea	Daliei, nr. 547	X=695537.12 Y=619783.23 X=695508.14 Y=619764.13 X=695459.04 Y=619731.77 X=695449.06 Y=619764.37 X=695434.10 Y=619791.92 X=695442.73 Y=619796.94 X=695487.70 Y=619818.62 X=695507.30 Y=619827.27 X=695508.84 Y=619819.08 X=695524.01 Y=619826.23 X=695530.75 Y=619803.65 X=695533.92 Y=619793.00 X=695537.12 Y=619783.23	 
2	Casă tradițională	Ciurea	Daliei, nr. 590	X=695681.24 Y=619788.08 X=695687.21 Y=619744.47 X=695662.18 Y=619742.53 X=695639.83 Y=619740.78 X=695632.15 Y=619740.60 X=695624.07 Y=619740.42 X=695602.93 Y=619739.94 X=695597.94 Y=619739.49	

				X=695560.71 Y=619736.11 X=695560.56 Y=619737.35 X=695556.68 Y=619748.98 X=695551.90 Y=619766.01 X=695546.66 Y=619784.18 X=695565.76 Y=619785.36 X=695585.03 Y=619785.92 X=695595.48 Y=619786.22 X=695597.54 Y=619786.15 X=695616.58 Y=619785.50 X=695638.51 Y=619785.44 X=695651.23 Y=619786.16 X=695655.74 Y=619786.41 X=695681.24 Y=619788.08	
CURĂTURI					
1	Casă tradițională	Curături	Adierii, Nr. 23	X=695283.02 Y=617561.66 X=695292.02 Y=617533.52 X=695289.48 Y=617528.70 X=695243.10 Y=617480.81 X=695236.89 Y=617475.05 X=695223.29 Y=617462.42 X=695222.16 Y=617461.15 X=695216.29 Y=617455.90 X=695214.50 Y=617454.43 X=695207.91 Y=617449.03 X=695208.33 Y=617448.04 X=695206.97 Y=617446.11 X=695187.79 Y=617429.93 X=695179.20 Y=617434.32 X=695175.84 Y=617436.03 X=695169.02 Y=617439.90 X=695166.39 Y=617441.57 X=695162.34 Y=617444.62 X=695158.38 Y=617451.13 X=695153.99 Y=617460.26 X=695154.18 Y=617464.04 X=695154.71 Y=617467.75 X=695160.09 Y=617476.20 X=695171.77 Y=617493.70 X=695182.18 Y=617508.16 X=695197.05 Y=617525.57 X=695219.77 Y=617551.72 X=695231.58 Y=617565.25 X=695237.16 Y=617571.47 X=695247.01 Y=617580.93 X=695264.57 Y=617595.75 X=695283.02 Y=617561.66	 

2	Casă tradițională	Curături	Adierii, Nr. 23	X=695289.48 Y=617528.70 X=695290.45 Y=617527.51 X=695291.97 Y=617516.88 X=695292.04 Y=617505.65 X=695290.97 Y=617499.33 X=695290.97 Y=617483.70 X=695291.49 Y=617477.71 X=695292.88 Y=617468.67 X=695294.95 Y=617453.86 X=695295.88 Y=617444.95 X=695296.74 Y=617436.76 X=695297.54 Y=617423.45 X=695297.65 Y=617411.11 X=695297.11 Y=617398.27 X=695295.79 Y=617382.76 X=695293.97 Y=617382.57 X=695285.35 Y=617387.93 X=695270.04 Y=617399.27 X=695257.23 Y=617404.34 X=695241.61 Y=617410.45 X=695230.26 Y=617414.53 X=695224.38 Y=617416.64 X=695215.71 Y=617420.11 X=695187.79 Y=617429.93 X=695206.97 Y=617446.11 X=695208.33 Y=617448.04 X=695207.91 Y=617449.03 X=695214.50 Y=617454.43 X=695216.29 Y=617455.90 X=695222.16 Y=617461.15 X=695223.29 Y=617462.42 X=695236.89 Y=617475.05 X=695243.10 Y=617480.81 X=695289.48 Y=617528.70	 
3	Casă tradițională	Curături	DC41A, Nr. 51	X=694918.07 Y=617225.65 X=694934.43 Y=617238.03 X=694959.73 Y=617224.53 X=695015.11 Y=617194.98 X=695023.84 Y=617201.30 X=695036.13 Y=617194.80 X=695022.87 Y=617175.97 X=694937.35 Y=617212.83 X=694934.76 Y=617213.94 X=694918.07 Y=617225.65	 

PICIORUL LUPULUI					
1	Casă tradițională	Piciorul Lupului	Fructelor, Nr. 114	X=695780.29 Y=618812.28 X=695811.69 Y=618833.45 X=695848.13 Y=618809.60 X=695855.78 Y=618801.40 X=695867.65 Y=618782.73 X=695858.21 Y=618778.26 X=695850.59 Y=618774.44 X=695845.04 Y=618771.82 X=695838.84 Y=618768.90 X=695835.64 Y=618767.25 X=695830.66 Y=618764.78 X=695812.75 Y=618755.86 X=695775.55 Y=618736.67 X=695749.78 Y=618755.20 X=695740.18 Y=618764.18 X=695728.65 Y=618774.78 X=695730.01 Y=618778.41 X=695730.66 Y=618779.24 X=695735.07 Y=618782.20 X=695766.27 Y=618803.16 X=695772.64 Y=618807.31 X=695780.29 Y=618812.28	 
2	Casă tradițională	Piciorul Lupului	Fructelor, Nr. 116	X=695884.46 Y=618752.26 X=695856.83 Y=618737.46 X=695839.24 Y=618730.75 X=695795.63 Y=618714.11 X=695775.55 Y=618736.67 X=695812.75 Y=618755.86 X=695830.66 Y=618764.78 X=695835.64 Y=618767.25 X=695838.84 Y=618768.90 X=695845.04 Y=618771.82 X=695850.59 Y=618774.44 X=695858.21 Y=618778.26 X=695867.65 Y=618782.73 X=695881.86 Y=618758.12 X=695884.46 Y=618752.26	 
3	Casă tradițională	Piciorul Lupului	Marginii, Nr. 13	X=695630.59 Y=619520.90 X=695634.41 Y=619523.41 X=695633.89 Y=619527.57 X=695632.70 Y=619529.48 X=695634.77 Y=619531.04 X=695635.83 Y=619530.46 X=695637.96 Y=619531.30 X=695647.48 Y=619511.45 X=695642.93 Y=619507.51 X=695640.62 Y=619505.43 X=695633.29 Y=619497.77	

				X=695630.42 Y=619494.87 X=695622.90 Y=619487.28 X=695615.73 Y=619479.80 X=695612.58 Y=619476.56 X=695602.67 Y=619488.67 X=695598.87 Y=619493.33 X=695595.30 Y=619497.96 X=695612.76 Y=619511.80 X=695615.38 Y=619513.70 X=695620.39 Y=619517.32 X=695621.77 Y=619515.46 X=695630.59 Y=619520.90	
4		Piciorul Lupului	Marginii, Nr. FN.	X=695586.10 Y=619342.32 X=695590.47 Y=619340.26 X=695611.81 Y=619301.48 X=695596.83 Y=619291.64 X=695575.27 Y=619325.55 X=695580.57 Y=619333.45 X=695586.10 Y=619342.32	 
5		Piciorul Lupului	- , Nr. FN.		
SLOBOZIA					
1	Casă tradițională	Slobozia	Pandurilor/ Nr. 120	X=698447.65 Y=616811.07 X=698433.51 Y=616798.48 X=698425.49 Y=616791.07 X=698407.75 Y=616774.70 X=698399.17 Y=616777.89 X=698366.74 Y=616814.31 X=698397.34 Y=616836.49 X=698420.88 Y=616858.36 X=698439.38 Y=616831.60 X=698447.65 Y=616811.07	

E. Măsuri generale pentru protecție a clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită:

(13.28) Conform *Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare*, lucrările de construcții care se execută la ***construcții cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită***, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, **autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural.**

(13.29) **Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită se va realiza numai pe bază şi în conformitate cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura.**

(13.30) Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice. Demolarea nu este permisă în cazul monumentelor istorice.

(13.31) Se vor lua măsuri de conştientizare a proprietarilor de faptul că aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticităţii şi identităţii locale.

(13.32) Pentru **clădirile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită** sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

a) obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
b) obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
c) amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
d) realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale –extinderea se va realiza pe terenurile din spate, cu respectarea coeficienților urbanistici și a tipologiilor specific (mod de ocupare a terenului);
e) termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă.
f) Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.
g) Se impune reabilitarea tuturor clădirilor cu valoare ambientală, cu refacerea/restaurarea elementelor cu componente istorice;
h) Cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuarea, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, fără să se afecteze/acopere elementele arhitecturale decorative sau de ritmare;

(13.33) În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (conversie și/sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local sau a arhitecturii valoroase existente a construcției sau a celor învecinate, dar se va urmări aducerea lor la standarde actuale de confort și utilitate.

(13.34) Se impune refolosirea și conversia fondului construit existent valoros care păstrează de cele mai multe ori caracteristici sintetice ale arhitecturii cu valoare istorică tradiționale sau a stilurilor arhitecturale deosebite.

F. Zone Istorice de Referință – ZIR

(13.35) Pe baza studiului de fundamentare istoric sunt propuse următoarele zone istorice de referință (ZIR):

Zone Istorice de Referință în intravilan:

ZIR I.A.Vatra satului Ciurea
- ZIR I.A.1. Structura localității în anul 1892
- ZIR I.A.2. Structura localității în anul 1940
- ZIR I.A.3. Structura localității în anul 2025

ZIR I.B. Vatra satului Lunca Cetățuii

ZIR I.A.1. Structura localității în anul 1892
ZIR I.A.2. Structura localității în anul 1940
ZIR I.A.3. Structura localității în anul 2025
ZIR I.C. Vatra satului Dumbrava
ZIR I.A.1. Structura localității în anul 1892
ZIR I.A.2. Structura localității în anul 1940
ZIR I.A.3. Structura localității în anul 2025
ZIR I.D. Vatra satului Hlincea
ZIR I.A.1. Structura localității în anul 1892
ZIR I.A.2. Structura localității în anul 1940
ZIR I.A.3. Structura localității în anul 2025
ZIR I.E. Vatra satului Piciorul Lupului
ZIR I.A.1. Structura localității în anul 1892
ZIR I.A.2. Structura localității în anul 1940
ZIR I.A.3. Structura localității în anul 2025
ZIR I.F. Vatra satului Slobozia
ZIR I.A.1. Structura localității în anul 1892
ZIR I.A.2. Structura localității în anul 1940
ZIR I.A.3. Structura localității în anul 2025
ZIR I.D. Vatra satului Curături
ZIR I.A.1. Structura localității în anul 1892
ZIR I.A.2. Structura localității în anul 1940
ZIR I.A.3. Structura localității în anul 2025

Zone Istorice de Referință în extravilan:

ZIR II. Podișul Central Moldovenesc
ZIR II.A. Dealul Cetății
ZIR II.B. Dealul Lunca
ZIR II.C. Lunca Ciurea
ZIR II.D. Șesul Dumbravei
ZIR II.E. Dealul Floreanca
ZIR II.F. Dealul Bârca
ZIR II.G. Șesul Tinoasa
ZIR II.H. Dealul Tinoasa
ZIR II.I. Șesul Piciorul Ganilor
ZIR II.J. Pădurea Crețu
ZIR II.K. Piciorul Lupului
ZIR II.L. Câmpul Lazuri
ZIR II.M. Dealul Rusului
ZIR II.N. Dealul Podișu
ZIR III. Arie de protecție specială: ROSCI0135 – Pădurea Bârnova-Repedea
ZIR IV. Aria de protecție specială avifaunistică: ROSPA0158 – Lacul Ciurbești-Fânațe Bârca

G. Prevederi generale pentru construcții noi – principii de construire conform studiului istoric

(13.36) Tipuri de gabarit admise:
- **Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare și în zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice.**

(13.37) Construcțiile noi vor utiliza tehnici și materiale tradiționale locale ori de câte ori este posibil (lemn, șindrilă, piatră locală, tencuieli minerale), în vederea păstrării specificului arhitectural local.

(13.38) Înaintea realizării de construcții noi pe parcele cu clădiri tradiționale existente, se va analiza refuncționalizarea și integrarea acestora în ansamblu.

(13.39) Se interzice realizarea de construcții noi care, prin volum, formă, materiale sau culori, contravin specificului arhitecturii tradiționale din comună.

H. Amplasarea în cadrul așezării/în parcelă – condiții conform studiului istoric

(13.40) Modificarea parcelarului istoric (comasări și divizări) este permisă numai dacă:
a) nu modifică aspectul frontului la stradă;
b) nu conduce la îndesirea construcțiilor la stradă;

c) comasările se realizează cu prioritate în zona de grădină, nu la stradă.

(13.41) Gabaritul construcțiilor noi nu va depăși gabaritul caracteristic zonei de inserție. Atunci când este necesară o suprafață construită mai mare, se vor adopta **soluții pavilionare** sau de **fragmentare a volumelor**.

(13.42) Construcțiile noi nu vor deveni dominante în peisajul satului. Se interzice amplasarea construcțiilor noi astfel încât să concureze sau să depășească vizual siluetele tradiționale și punctele de perspectivă și belvedere locale.

(13.43) Nu sunt admise derogări de la prevederile prezentului RLU prin PUD/PUZ, cu excepția cazurilor expres prevăzute de legislația în vigoare și justificate prin studii de specialitate.

(13.44) Parcelarul istoric se va conserva. Se interzic comasările și divizările care modifică structura parcelarului istoric și imaginea spațiului public, cu excepția revenirii la situații anterioare favorabile țesutului rural, în baza avizului Ministerului Culturii / DJC.

(13.45) Amplasarea pe lot va respecta:
– organizarea și ierarhizarea tradițională a construcțiilor pe parcelă;
– coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea străzii;
– orientarea construcțiilor față de drum, însorire, panta terenului, cursuri de apă.

I. Principii de proiectare pentru construcții noi impuse prin studiu istoric

(13.18) Construcțiile noi trebuie să fie adaptate contextului, fără imitații istorice artificiale și fără forme arhitecturale agresive. Se impune utilizarea unor compoziții clare, volume simple, materiale durabile și cromatică temperată.

(13.46) Volumele clădirilor noi vor fi simple, cu bază patrulateră regulată, acoperită cu acoperiș preferabil în patru ape.

(13.47) Se interzic:
– volume agresive în plan, cu unghiuri ascuțite;
– volume curbe sau acoperișuri curbe;
– fațade cu goluri sau contururi curbe și forme străine arhitecturii tradiționale.

(13.48) În situațiile în care proporțiile planului nu pot fi respectate, se vor adopta obligatoriu soluții de fragmentare a volumelor sau de sisteme pavilionare, pentru a reduce dimensiunile percepute.

(13.49) Fațadele vor fi concepute în scara vecinătăților, fără depășirea semnificativă a înălțimilor și lungimilor fațadelor tradiționale.

(13.50) Pentru clădirile cu fațade lungi sau înalte (din motive funcționale), se vor adopta obligatoriu soluții estetice de:
– fragmentare a fațadelor;
– denivelări controlate;
– schimbări de material sau registru pentru a apropia proporțiile de cele tradiționale.

(13.51) Pe terenurile în pantă, se interzice crearea de platforme orizontale prin dislocarea unor volume mari de teren; se vor adopta soluții „în trepte”, cu demisol/beci parțial sau sisteme pavilionare adaptate pantei.

J. Principii de tratare a construcțiilor existente impuse prin studiu istoric

(13.52) Se interzice demolarea clădirilor istorice și a clădirilor aparținând patrimoniului de arhitectură vernaculară, indiferent dacă sunt sau nu clasate ca monumente istorice, cu excepția situațiilor de pericol iminent de prăbușire, constatate prin expertiză tehnică și avizate de DJC.

(13.53) În caz de demolare inevitabilă, operațiunea se va face cu respectarea legislației în vigoare, pe baza unei documentări detaliate a stării și imaginii clădirii – expertiză tehnică (relevări, fotografii, descrieri).

(13.54) Intervențiile asupra construcțiilor existente (reabilitări, conversii, extinderi) se vor realiza cu:
– păstrarea specificului local (volumetrie, materialitate, ritm de goluri);
– aducerea la standarde actuale de confort prin soluții compatibile (izolații naturale, tehnici tradiționale).

(13.55) Se va urmări cu prioritate refolosirea și conversia fondului construit existent valoros (case, grajduri, șuri, șoproane etc.), ca suport pentru noile funcțiuni.

(13.56) Toate intervențiile vor utiliza materiale naturale compatibile și vor respecta detaliile constructive tradiționale; nu se admit soluții care alterează ireversibil imaginea arhitecturală.

K. Reglementări pentru clădiri publice conform studiului istoric

(13.57) La renovarea/modernizarea clădirilor publice se vor păstra:
– volumetria, panta și numărul apelor acoperișului;
– raportul plin/gol al fațadelor
– elementele tradiționale specifice.

(13.58) Se vor folosi predominant materiale naturale/tradiționale; se interzic materiale strălucitoare, cromate, inox aparente.

(13.59) Culorile fațadelor vor fi pastelate, discrete; pentru învelitori se interzic culorile puternice.

(13.60) Se interzice montarea ușilor decorative cu sticlă oglindită, utilizarea placajelor PVC, policarbonat colorat,

placarea soclurilor cu imitații de piatră și decupaje în forme străine locului.

(13.61) Se admit mansardări numai în volumul existent al acoperișului, fără modificarea semnificativă a conturului acestuia.

L. Spațiul public și estetica localității

(13.62) Spațiul public rural va fi amenajat cu tehnologii și materiale simple, tradiționale (piatră, lemn, pământ stabilizat).

(13.63) Se vor proteja punctele de percepție panoramică asupra peisajului și a siluetelor tradiționale; se interzic inserțiile (clădiri, împrejmuiri, vegetație densă) care obturează aceste perspective.

(13.64) Lemnul și piatra vor fi materialele de bază pentru mobilier urban; se interzic mobilierul din plastic colorat intens și amenajările kitsch (căruțe cu flori, fântâni arteziene decorative etc.).Paleta cromatică folosită în spațiul public va fi naturală, în corelare cu ansamblul construcțiilor din localitate.

M. Reglementări specifice pentru Zonele Construite Protejate – ZCP

(13.65) În conformitate cu prevederile Ordinului MTCT nr. 562/2003 pentru aprobarea *Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*, **monumentele istorice clasate și zonele de protecție aferente acestora constituie Zone Construite Protejate – ZCP, marcate conform planșelor de reglementări urbanistice.**

(13.66) Pentru monumentele istorice clasate de pe teritoriul comunei Ciurea, **limita Zonei Construite Protejate coincide cu limita zonei de protecție a monumentului istoric**, astfel cum aceasta este delimitată prin Studiul istoric și reprezentată în planșele de reglementări urbanistice aferente PUG.

(13.67) Suplimentar, pe baza valorilor identificate prin Studiul istoric, se instituie **Zone Construite Protejate de interes local aferente obiectivelor propuse spre clasare**, respectiv celor două biserici identificate în cadrul studiului. Pentru acestea, limitele ZCP sunt stabilite **la nivelul parcelelor aferente obiectivelor**, conform planșelor de reglementări urbanistice.

(13.68) Zonele Construite Protejate au caracter de **reglementare suprapusă peste zonificarea funcțională**. În interiorul acestora se aplică atât prevederile aferente zonei funcționale de bază, cât și prevederile specifice de protecție stabilite prin prezentul articol. În cazul unor prevederi diferite se va aplica reglementarea mai restrictivă din punctul de vedere al protejării valorilor culturale.

(13.69) Pentru **ZCP generate de monumentele istorice clasate** se aplică integral prevederile stabilite la punctul **C. Reglementări specifice ale zonelor de protecție a monumentelor istorice**, inclusiv condițiile privind avizarea intervențiilor, protejarea relației de vizibilitate și covizibilitate și integrarea noilor construcții în cadrul construit și natural al monumentului.

(13.70) În cadrul **ZCP aferente obiectivelor propuse spre clasare**, intervențiile vor urmări păstrarea și punerea în valoare a construcțiilor identificate prin Studiul istoric, precum și conservarea caracterului arhitectural și ambiental al parcelelor aferente acestora.

(13.71) În ZCP aferente obiectivelor propuse spre clasare sunt admise lucrări de întreținere, reparații, consolidare, reabilitare, restaurare, modernizare și punere în valoare, precum și construcții și amenajări necesare funcționării obiectivului, **cu condiția integrării acestora în caracterul arhitectural al ansamblului și a evitării afectării percepției asupra construcției valoroase**.

(13.72) Construcțiile noi, extinderile și amenajările realizate în cadrul acestor ZCP vor respecta indicatorii și condițiile stabilite pentru zona funcțională în care este încadrat terenul și vor avea **volumetrii, înălțimi, materiale și cromatică compatibile cu obiectivul protejat**, fără a genera efecte de dominare vizuală sau obturarea perspectivelor relevante asupra acestuia.

(13.73) Intervențiile asupra fațadelor, acoperișurilor, tâmplăriilor, finisajelor și elementelor decorative ale obiectivelor propuse spre clasare vor urmări păstrarea elementelor cu valoare arhitecturală identificate prin Studiul istoric. Se vor evita materiale, finisaje, culori, reclame sau echipamente tehnice care afectează caracterul arhitectural ori percepția construcției.

(13.74) Împrejmuirile, amenajările exterioare, parcajele, instalațiile și echipamentele tehnice din interiorul ZCP vor fi amplasate și realizate astfel încât să nu afecteze imaginea și vizibilitatea obiectivului protejat din spațiul public.

(13.75) În interiorul Zonelor Construite Protejate, orice intervenție supusă autorizării construirii/desființării se va realiza cu avizul autorității competente în domeniul protejării patrimoniului cultural, diferențiat în funcție de categoria obiectivului care a generat ZCP, după cum urmează:

- **pentru ZCP generate de monumente istorice clasate în grupa valorică B**, inclusiv pentru imobilele situate în zonele de protecție aferente acestora, intervențiile se vor realiza cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Iași, în condițiile legii;
- **pentru ZCP generate de monumente istorice clasate în grupa valorică A**, inclusiv pentru imobilele situate în zonele de protecție aferente acestora, intervențiile se vor realiza cu avizul Ministerului

Culturii, potrivit competențelor stabilite prin legislația privind protejarea monumentelor istorice;

- **pentru ZCP aferente obiectivelor propuse spre clasare prin Studiul istoric**, intervențiile asupra obiectivului și asupra parcelei cuprinse în ZCP se vor realiza cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Iași, în vederea protejării valorilor arhitecturale și istorice identificate. În cazul clasării ulterioare a obiectivului, se va aplica regimul de avizare corespunzător grupei valorice în care acesta este clasat.

(13.76) Instituirea ZCP prin prezentul PUG nu determină, prin ea însăși, obligativitatea elaborării unei documentații de urbanism PUD sau PUZ. Necesitatea elaborării unei astfel de documentații se stabilește în funcție de natura și amploarea intervenției, de reglementările zonei funcționale și, după caz, de condițiile formulate prin avizul autorității competente în domeniul protejării patrimoniului cultural.

(13.77) Modificarea limitelor Zonelor Construite Protejate stabilite prin prezentul PUG se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism fundamentate prin studiu istoric și avizate conform legislației privind protejarea patrimoniului cultural.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Articolul 14. Expunerea la riscuri naturale

(14.1) Zonele de risc sunt evidenţiate pe planşele „Reglementări urbanistice propuse și UTR” aferente PUG, pe baza studiilor de fundamentare elaborate ca parte a PUG.

(14.2) Prin riscuri naturale se înţeleg: alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.

(14.3) Autorizarea constucțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

(14.4) În zonele de protecţie hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

(14.5) Intervenţiile pentru înlăturarea pericolului de inundaţii se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.

(14.6) Pe terenurile agricole în pantă se vor lua măsuri pentru o exploatare raţională a acestora, prin întreţinerea agroteraselor şi evitarea suprapăşunatului. În toate zonele unde se constată astfel de fenomene se vor efectua lucrări de stabilizare a versanţilor, cu ziduri de sprijin şi terasări, în special în apropierea drumurilor. Se vor întreţine în mod adecvat drumurile de exploatare agricolă pentru evitarea creării de ogaşe.

(14.7) Limitarea zonelor inundabile de pe teritoriul comunei, identificate în partea desenată este posibilă prin decolmatarea periodică a văilor. Pericolul de inundaţii se poate îndepărta prin regularizarea văilor conform soluției rezultate în urma unui studiu specializat.

(14.8) Pentru remedierea acestor situaţii se impun următoarele măsuri:

- Regularizarea malurilor cursurilor de apă conform unui proiect specializat, pentru îndepărtarea pericolului inundaţiilor;
- Întreţinerea îndiguirilor şi apărărilor de mal existente;
- Efectuarea în continuare a decolmatărilor periodice;
- Consolidarea sau înlocuirea podurilor necorespunzătoare;
- Realizarea de noi îndiguiri, dacă este cazul.

(14.9) Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de regularizare a cursurilor de apă și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie interdicție temporară de construire, conform planșelor de reglementări urbanistice. Pentru investițiile propuse în zonele identificate cu potențial de inundare se va realiza, după caz, o analiză de detaliu pe baza unui studiu hidrologic și de inundabilitate elaborat pentru amplasamentul investiției.

(14.10) Pe teritoriul comunei se recomandă împădurirea terenurilor degradate, a celor afectate de alunecări de teren, precum şi în zonele limitrofe ale cursurilor de apă.

(14.11) Se recomandă pentru evitarea eroziunilor de sol realizarea de perdele vegetale înalte și medii pentru scăderea impactului eroziunilor datorate de vânt. Se vor asigura scurgeri pentru ape meteorice acolo unde proprietățile private sunt afectate de torente de scurtă durată cu ocazia averselor.

(14.12) Ca măsuri de prevenire a posibilelor alunecări de teren se recomandă realizarea de împăduriri cu specii de arbori specifici climei ce vor asigura stabilitatea versanților, modelări-nivelări de corectare a pantelor, drenuri colectoare, drenuri absorbante, cămine de vizitare la drenuri, guri de evacuare la drenuri.

(14.13) Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

(14.14) Pentru imobilele situate parțial sau integral în zona de protecție ce se instituie în jurul lacurilor de acumulare permanente, definită conform prevederilor art. 40 coroborat cu Anexa nr. 2 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, la emiterea autorizațiilor de construire unitățile administrativ teritoriale - prin serviciile de urbanism, vor trebui să țină cont de restricțiile impuse prin Legea nr. 207 din 01.07.2024 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 52/2023 pentru modificarea și completarea unor acte normative din domeniul apelor, precum și de cele ale autorităților de gospodărire a apelor prin documentele emise.

(14.15) Promovarea și execuția lucrărilor care se vor executa pe ape sau în legătură cu apele de suprafață ori subterane, se va face numai în baza avizului de gospodărire a apelor, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu legislația specifică reglementării.

(14.16) Documentațiile tehnice de fundamentare ale solicitărilor de emitere a avizelor de gospodărire a apelor vor avea în vedere următoarele:

Conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, actualizate, sunt interzise:

- **amplasarea în albiile majore inundabile ale cursurilor de apă, în zonele de protecție prevăzute la art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, sau în zona dig-mal, de noi obiective economice și/sau sociale (inclusiv construcții de locuit), amplasarea unor obiective și desfășurarea de activități în zonele de protecție ale platformelor meteorologice, precum și pe o distanță de 500 m în jurul acestora; promovarea în vederea realizării unor lucrări sau construcții în zonele menționate anterior se poate face numai în baza avizului de amplasament, ce poate fi eliberat de autoritatea de gospodărire a apelor competentă, în concordanță cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 (actualizată) și ale Ordinului M.M.G.A. nr. 2/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament, modificat și completat prin Ordinul M.M.A.P. nr. 1047 din 09.05.2022; lucrările de apărare împotriva inundațiilor, care se reglementează prin avizul de amplasament, se vor realiza anterior celor aferente obiectivului/construcției propuse;**
- **aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvetele lacurilor sau a bălților, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel (art. 16, lit. e);**
- **evacuarea de ape în bălți, helestee sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare (art. 16, lit. d);**
- **evacuarea de ape uzate epurate și/sau neepurate în apele subterane sau pe terenuri, cu excepțiile precizate la art. 16, lit. d^1) și d^2) din Legea Apelor nr. 107/1996 (actualizată);**
- **obturarea sau blocarea, sub orice formă, precum și scoaterea din funcțiune, în orice mod, a construcțiilor și instalațiilor de descărcare a apelor mari;**
- **realizarea de lucrări sau activități, pe sectoarele cursurilor de apă, care pot afecta starea ecologică a apelor, cu excepția obiectivelor declarate de interes național și a celor care vizează siguranța națională, precum și realizarea lucrărilor de întreținere și reparații la obiectivele/construcțiile existente.**

(14.17) Lucrările și amenajările propuse sau existente, care au rol de eliminare și combatere a efectelor inundațiilor, de regularizare a scurgerilor de pe versanți, de limitare a fenomenelor de alunecare a terenurilor, a lucrărilor de combatere a eroziunii solului, vor fi corelate cu echiparea edilitară și cu schema de amenajare a bazinului hidrografic. Conform prevederilor art. 26, alin. (1) din Legea Apelor nr. 107/1996 (actualizată), deținătorii terenurilor din aval și ai lucrărilor de desecare sunt obligați să primească apele ce se scurg în mod natural pe terenurile situate în amonte, inclusiv de pe cursurile de apă cadastrate și necadastrate, permanente sau nepermanente, atât în regim de exploatare normal, cât și de ape mari și să asigure tranzitarea acestora până în emisarul final.

(14.18) Conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, actualizată, se instituie zone de protecție în lungul albiilor minore a cursurilor de apă, a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, precum și în jurul barajelor, lucrărilor anexă acestora și lacurilor de acumulare; regimul de folosire a terenurilor din zonele de protecție se va supune prevederilor legale; în zonele de protecție ale cursurilor de apă și ale lacurilor de acumulare, sunt interzise:

- **realizarea de depozite de deșeuri, reziduuri, dejecții sau substanțe chimice;**
- **utilizarea de substanțe chimice pentru aplicarea de tratamente fito-sanitare;**

- **aplicarea de îngrășăminte de orice fel.**

(14.19) Lucrările aferente depozitelor de gunoi și reziduuri și alte asemenea, se vor realiza cu asigurarea condițiilor de protecție a resurselor de apă; în jurul lucrărilor respective se vor realiza perdele forestiere de protecție.

(14.20) Se va urmări corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare/epurare a apelor uzate.

(14.21) Definitivarea necesarului și respectiv a cerinței de apă se va face corespunzător capacităților efective din intravilanul comunei, corelat cu dotările și activitățile preconizat a fi desfășurate. Debitele de apă necesare se vor calcula ținând cont de prevederile normativelor tehnice specifice. Necesarul de apă se va considera pentru categoria de clădiri având cel puțin instalații interioare de alimentare cu apă.

(14.22) Cantitățile de ape uzate și dimensionarea rețelelor de canalizare vor fi stabilite în conformitate cu prevederile normativelor tehnice specifice.

(14.23) Rețeaua de canalizare pluvială va trebui să fie concepută astfel încât să asigure colectarea eficientă a apelor pluviale și descărcarea acestora în emisarii din zonă.

(14.24) Depozitarea substanțelor chimice (pesticide, erbicide, etc,) se va face în spații acoperite, cu regim special de siguranță, distrugerea celor expirate/neutilizabile urmând a se face numai prin unități specializate.

(14.25) Se vor institui zone de protecție sanitară și hidrogeologică în jurul surselor de alimentare cu apă, a construcțiilor și instalațiilor aferente sistemelor de alimentare cu apă utilizată în scop potabil, conform prevederilor H.G. nr. 930/2005 și ale Ordinului nr. 1278/20.04.2011 al Ministrului Mediului și Pădurilor pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrelor de protecție hidrogeologică (publicat în Monitorul Oficial nr. 334/13.05.2011), după caz.

(14.26) Lucrările de traversare ale albiilor cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte, rețele, etc.), sau ale construcțiilor hidrotehnice se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor normale de scurgere a apelor mari și în baza avizului de gospodărire a apelor, iar exploatarea acestora se va face în baza autorizației de gospodărire a apelor, conform prevederilor legale în vigoare.

(14.27) Lucrările de barare sau de traversare ale cursurilor de apă, care pot constitui un obstacol în calea curgerii naturale a apelor, vor fi concepute/realizate și exploatate astfel încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare, conform prevederilor art.26, alin (2) din Legea Apelor nr. 107/1996 (actualizată). **Lucrările construite fără a avea în vedere astfel de cerințe trebuie modificate sau demolate de proprietarii sau deținătorii lor, la solicitarea deținătorului sau a autorității publice locale, în condițiile care vor fi stabilite de autoritatea competentă de gospodărire a apelor.**

(14.28) La proiectarea lucrărilor prevăzute prin P.U.G. se va ține cont de starea actuală a corpurilor de apă, soluțiile tehnice urmând a fi stabilite astfel încât să fie eliminată orice posibilitate de deteriorare a stării corpurilor de apă, atât prin deversarea efluenților lichizi cât și prin deșeurile generate de activitatea propriu-zisă, în concordanță cu planul de măsuri care trebuie aplicate acestor corpuri de apă în scopul atingerii și menținerii stării bune a apelor subterane și de suprafață.

(14.29) Este interzisă depozitarea deșeurilor de orice fel în alte locuri decât pe platformele special amenajate în acest sens. Depozitele de deșeuri neorganizate, existente pe teritoriul administrativ al comunei Ciurea vor trebui desființate, iar suprafețele respective vor trebui igienizate corespunzător, astfel încât să nu genereze poluarea apelor subterane sau de suprafață.

(14.30) În cazul apariției unor modificări ale prevederilor propuse prin Planul Urbanistic General, acestea vor fi aduse la cunoștință emitentului prezentului act de reglementare, pentru stabilirea oportunității ori necesității modificării avizului de gospodărire a apelor sau emiterii unui nou aviz (după caz) în concordanță cu prevederile legale aflate în vigoare.

Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice

(15.1) Este interzisă autorizarea construcţiilor amplasate în zonele expuse la riscuri tehnologice şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, de canalizare, a căilor de comunicaţie şi a altor lucrări de infrastructură.

(15.2) Prin riscuri tehnologice se înţeleg riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(15.3) Fac excepţie de la prevederile aliniatului (15.1) construcţiile şi amenajările care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(15.4) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice (Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat şi completat cu Ordinul ANRE nr. 49/2007), lăţimea zonei de protecţie şi de siguranţă a liniilor electrice aeriene este de 24,00 m pentru LEA 20 kV, 37,00 m pentru LEA 110 kV, 55,00m

pentru LEA 220 kV.

(15.5) Pe teritoriul administrativ al comunei Ciurea, operatorul de transport și sistem C.N.T.E.E. Transelectrica S.A., prin Sucursala Teritorială de Transport Bacău, deține și gestionează Linia Electrică Aeriană 220 kV dublu circuit Gutinaș – FAI și Munteni – FAI, porțiunile delimitate de stâlpii 555/Ss 220209 și 583/Ss 220209, respectiv 586/Sn 220252 și 588/Sn 220252.

(15.6) În conformitate cu prevederile Ordinului ANRE nr. 239/2019, secțiunea 3 – definiții și abrevieri, sunt considerate zone cu circulație frecventă, pentru care sunt necesare măsuri de siguranță și protecție la LEA 220 kV, zonele situate:
a) în interiorul perimetrului construibil al localităților;
b) în curțile locuințelor din afara perimetrului construibil al localităților;
c) în unitățile industriale, agricole, de transporturi, militare etc., situate în afara localităților, inclusiv o porțiune de 15 m de la gardul unității, mai puțin obiectivele energetice, stații, centrale;
d) în afara localităților unde pot apărea frecvent aglomerări de persoane, cum sunt: locurile amenajate pentru agrement și turism, popasuri, campinguri, stații ale unităților de transport în comun etc.

(15.7) Nu se consideră zone cu circulație frecventă incintele împrejmuite unde are acces numai personalul de serviciu special instruit, precum și zonele din apropierea drumurilor și șoselelor din afara localităților.

(15.8) În zonele de protecție și de siguranță aferente LEA 220 kV, terenurile afectate se supun servituții legale, potrivit prevederilor legale aplicabile capacităților energetice. Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de siguranță, se stabilește drept de servitute legală.

(15.9) Pentru protecția și siguranța LEA 220 kV, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție și de siguranță aferentă LEA 220 kV sunt interzise lucrările de construire până la îndeplinirea condițiilor stabilite de C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. pentru coexistența reglementărilor urbanistice propuse cu instalațiile electrice existente.

(15.10) Pentru zona de protecție și de siguranță aferentă LEA 220 kV dublu circuit Gutinaș – FAI și Munteni – FAI, delimitată conform planșelor de reglementări urbanistice, se instituie „interdicție temporară de construire la regimul construcțiilor până la îndeplinirea condiției de coexistență”.

(15.11) Conform ”Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”/2014, se vor respecta distanțele minime, pe orizontală, între axele conductelor de transport gaze naturale și obiectivele din imediata vecinătate.

(15.12) Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20,00 m din ax, cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200,00 m din ax, în care autorizarea construirii este condiționată de obținerea avizului de amplasament al Transgaz.

Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(16.1) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.

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

(16.3) Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin Ordinul nr. 1587/1997, cu modificările și completările ulterioare.

(16.4) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15,00 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivității, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate anterior dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 5).

(16.5) Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară, stabilite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare).

(16.6) Este obligatorie **efectuarea evaluării impactului** asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de

organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1524/2019, pentru următoarele obiective şi activităţi, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare):

a) ferme şi crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struţi şi melci;
b) complexuri industriale de porci şi păsări;
c) grajduri de izolare şi carantină pentru animale;
d) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
e) abatoare;
f) centre de sacrificare, târguri de animale vii şi baze de achiziţie a animalelor;
g) depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală;
h) platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale care deservesc mai multe exploataţii zootehnice, platforme comunale;
i) staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
j) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor).

(16.7) Pentru exploataţiile agrozootehnice prevăzute la **articolul anterior lit. a) şi b),** înfiinţate după data intrării în vigoare a prezentelor norme, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuinţele vecine şi sursele de apă, dar nu la o distanţă mai mică decât 10, 00 m (conform art. 15 alin. (2) din Ordinul 119/2014 actualizat), şi exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă şi să nu producă poluarea mediului şi risc pentru sănătatea populaţiei din proximitate.

(16.8) **Distanţele minime de protecţie sanitară** între teritoriile protejate şi perimetrul unităţilor care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei sunt următoarele:

a) staţii de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: **150 m;**
b) staţii de epurare de tip modular (containerizate): **50 m;**
c) staţii de epurare a apelor uzate industriale şi apelor uzate menajere cu bazine deschise: **300 m;**
d) paturi de uscare a nămolurilor: **300 m;**
e) bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: **500 m;**
f) depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase: **500 m;**
g) incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase: **500 m;**
h) crematorii umane: **1.000 m;**
i) autobazele serviciilor de salubritate: **200 m;**
j) staţie de preparare mixturi asfaltice, betoane: **500 m;**
k) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: **50 m;**
l) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: **50 m;**
m) depozite de fier vechi, cărbuni şi ateliere de tăiat lemne: **100 m**;
n) bocşe (tradiţionale) pentru producerea de cărbune (mangal): **1.000 m;**
o) parcuri eoliene: **1.000 m;**
p) cimitire şi incineratoare animale de companie: **200 m;**
q) rampe de transfer deșeuri: **200 m**.

(16.9) Pentru obiectivele care se regăsesc la articolul anterior precum şi pentru alte obiective care prin natura activităţii lor pot prezenta riscuri pentru starea de sănătate a populaţiei, **specialiştii direcţiilor de sănătate publică judeţene** vor evalua dacă funcţionarea acestora implică riscuri asupra sănătăţii publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcţionare şi, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătăţii.

(16.10) Pentru obiectivele prevăzute la articolul (16.8) al prezentului regulament, **lit. f) şi g) este obligatorie efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătăţii.**

(16.11) Conform Ordinului nr. 119/2014, se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății. În interiorul acestor zone de protecție sanitară, se impun restricții în ceea ce privește construirea de locuințe, în baza prevederilor legale și condiționat de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului.

(16.12) Conform legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare existente, distanța minimă între gardul cimitirului nou înființat și limita zonei protejate este de 100,00 m.

(16.13) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt cele reglementate prin legislația specifică în vigoare.

(16.14) Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de

plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

(16.15) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale.

Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare

(17.1) Asigurarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnologice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(17.2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

(17.3) În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcţiei, investitorul are obligaţia de a asigura o soluţie provizorie proprie, avizată de Agenţia pentru Protecţia Mediului de la nivelul județului.

(17.4) Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică şi de telecomunicaţii, în conformitate cu HG nr. 490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), pentru a îmbunătăţi aspectul străzilor.

(17.5) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUG a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- Căile de comunicaţie: deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor, modernizarea intersecţiilor precum şi lucrările aferente (poduri, etc.);
- Instalaţiile pentru protecţia mediului: îndiguiri şi regularizări, zone de protecţie a surselor de apă, etc.;
- Clădirile şi terenurile necesare dotărilor de învăţământ, sănătate, cultură, sport, administraţie publică.

Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(18.1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre funcţiunea construcţiei propuse şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism.

(18.2) Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 care aprobă Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism prezintă condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

- În acest sens, pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare, respectiv:
    - Amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau a altor zone, după caz, ca funcțiune complementară;
    - Amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zonele centrale și zonele mixte);
    - Amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleași categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localității, sau pe suprafața altor trupuri ale intravilanului (zone de tratament sau de odihnă în cadrul stațiunilor balneo-climaterice, zone comerciale, zone cu instituții de sănătate, zone de agrement, etc.).
- Respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor impune următoarele precizări:
    - Construcțiile administrative:
        - Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone funcționale, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.
    - Construcțiile comerciale:
        - Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementare);
        - Unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe;
        - Funcționarea acestora este condiționată de obținerea autorizației de mediu;
        - Serviciile industriale pot fi amplasate, de regulă, în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.
    - Construcții de cult:
        - Lăcașurile de cult vor fi amplasate, în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii;
        - Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte;
        - Cimitirele sunt amplasate, de regulă, la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor;

- Amplasarea locuințelor față de cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.
- Construcții de cultură:
  - Construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune, circuri, etc.) vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.
- Construcții de învățământ:
  - Construcțiile pentru învățământ vor fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității.
- Construcții pentru sănătate:
  - Dispensarele medicale pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.
- Construcții și amenajări sportive:
  - Stadioanele, terenurile de sport, bazele sportive și centrele de antrenament, hipodromurile, patinoarele, pistele pentru concursuri și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane, se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.
- Construcții de turism:
  - Construcțiile de turism se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului, precum și ale normelor din Regulamentul General de Urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii;
  - Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile se amplasează, de regulă, în afara localităților, în zone specializate pentru turism;
  - Hotelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasament și conformare stabilite prin prezentul regulament sau în documentațiile de urbanism.

Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului

(19.1) Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele stabilite pentru fiecare UTR în parte.

(19.2) Procentul de ocupare al terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).

(19.3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).

(19.4) În situațiile în care, la nivelul unui UTR, al unei zone sau subzone funcționale, este stabilită o suprafață construită la sol maximă per clădire/construcție, valoarea respectivă **reprezintă limita maximă a suprafeței construite la sol pentru fiecare clădire în parte** și nu suprafața construită totală admisă pe parcelă. Pe aceeași parcelă se pot amplasa mai multe clădiri, fiecare cu respectarea suprafeței construite la sol maxime stabilite, cu condiția ca suprafața construită cumulată a tuturor construcțiilor de pe parcelă să se încadreze în POT maxim admis și să fie respectate cumulativ CUT și toate celelalte prevederi aplicabile zonei/subzonei funcționale.

Articolul 20. Lucrări de utilitate publică

(20.1) Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(20.2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale

(21.1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), dacă acest lucru este posibil.

(21.2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, alin. (1)).

(21.3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, alin. (2)).

(21.4) În cazul învecinării cu clădiri cu faţade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (21.2) se aplică doar pentru pereţii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice

(22.1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:
- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare (magazine, restaurante și altele asemenea));
- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

(22.2) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, acceselor, amenajărilor sau instalațiilor, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emisă de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al Ministrului Transporturilor sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

(22.3) În sensul legislaţiei în vigoare prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranţă şi zonele de protecţie ale drumului.

(22.4) Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a şanţurilor 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 înălţimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00 m.

(22.5) Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22,00 pentru drumuri naționale, 20,00 m pentru drumuri județene, 18,00 m pentru drumurile comunale).

(22.6) În traversarea localităților rurale, se va respecta o aliniere a construcțiilor de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.

(22.7) Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean și a drumului comunal este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.

(22.8) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi

pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţie pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare (conform HG nr. 490/2011).

(22.9) Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa între axul drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 12,00 m pentru drumurile judeţene și de minim 10,00 m pentru drumurile comunale, conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

(22.10) Pentru terenurile limitrofe DN 28D km 12+656÷13+063 partea stângă, limita intravilanului proiectat s-a proiectat la minimum 30,00 m față de marginea părții carosabile a DN 28D. Deservirea terenurilor din vecinătate se va realiza prin rețeaua locală de circulații, fără propunerea unor accese rutiere directe noi la DN 28D și fără crearea unor intersecții suplimentare față de cele existente.

(22.11) Pentru terenurile limitrofe DN 28D situate în intravilanul proiectat nu s-au proiectat accesuri rutiere directe la DN 28D, ci numai prin drumuri/străzi locale și intersecțiile existente.

(22.12) Pe zonele limitrofe drumului de interes național proiectate în intravilan, Comuna Ciurea, județul Iași va asigura continuitatea și funcționalitatea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale în lungul drumului de interes național.

(22.13) Pentru construcțiile care urmează a se executa pe terenurile limitrofe drumului de interes național și pentru căile de acces rutier la zonele drumului de interes național, în Certificatele de Urbanism emise de Comuna Ciurea județul Iași se va impune obținerea de la D.R.D.P. Iași a autorizațiilor de amplasament și acces la zona drumului național.

(22.14) Modificarea / sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se poate realiza numai după obținerea autorizațiilor administratorilor drumurilor respective și a avizului poliției rutiere.

(22.15) Intersecțiile la nivel între două sau mai multe drumuri publice se vor (re)amenaja conform Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice, indicativ AND 600/2010, numai după obținerea, în prealabil, a avizului poliției rutiere.

(22.16) Pentru asigurarea vizibilității și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave, este interzisă amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase, amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții.

(22.17) Este interzisă obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere, prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a oricăror altor obstacole.

Articolul 22.1. Amplasarea față de zonele de servituți aeronautice (aeroporturi)

(22.1.1) Teritoriul comunei Ciurea este străbătut de zonele de referință și servituții aeronautice aferente Aeroportului Internațional Iași, localizat în Iași și aferente Aerodromului Iași-Sud – Aeroclubul Teritorial ”Alexandru Matei” Iași.

(22.1.2) Se vor respecta Reglementările Aeronautice Civire Române în conformitate cu *Ordinul 735/2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015*, după cum urmează:

- Pentru siguranța zborului și a activităților aeronautice, în vecinătatea terenurilor de aeronautică civilă trebuie să se respecte cerințele, condițiile și restricțiile prevăzute de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale aplicabile.
- Condiţiile, restricţiile şi obligaţiile impuse sau recomandate de reglementările aeronautice civile naţionale şi/sau internaţionale pentru realizarea şi menţinerea siguranţei zborului şi manevrelor aeronavelor în spaţiul aerian şi la sol constituie servituţi aeronautice civile, care definesc un regim de protecţie adecvat, în interes aeronautic civil.
- Servituţile aeronautice civile se stabilesc şi se instituie în corelaţie directă cu specificul terenurilor de aeronautică civilă (categorie, caracteristici fizice, infrastructură şi echipamente, condiţii de exploatare/operare), cu procedurile de zbor instrumental publicate şi cu particularităţile mijloacelor CNS şi meteorologice implicate (tip, caracteristici tehnice, performanţe operaţionale).
- În funcție de natura lor, servituțile aeronautice civile pot fi clasificate în:
  a)servituți de degajare;

b)servituți de balizare;
c)servituți radioelectrice (electromagnetice);
d)alte servituți (diverse)

(22.1.3) Având în vedere art. 85 din Secțiunea 5 – Zone supuse servituților aeronautice din Codrul Aerian din 1997 al României:

- *"alin (1) – Limitele zonelor supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate acestor zone ce determină de către administratorul aerodromului cimil sau, după caz, de către cel al echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană, în conformitate cu reglementările specifive prevăzute la art. 84, se avizează de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în exervitarea funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, 40 și se transmit autorităților administrației publice locale și județene pe teritoriul cărora se extind aceste zone, pentru a fi incluse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, iar pentru informare, și instituției prefectului. Emiterea avizului Autorității Aeronautice Civile Române, publicată pe site-ul acestei autorități"*

(22.1.4) Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC, ediția 1/2015, modificată și completată;

(22.1.5) În conformitate cu prevederile art. 4.3, cap. IV din RACR–ZSAC, ediția 1/2015 este necesară solicitarea și obținerea avizelor AACR, pentru toate obstacolele din zona de referință IV, cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate la art. 4.3. (cota de referință a aeroportului LRIA 125,27 m) și conform art. 4.4;

(22.1.6) Se vor respecta prevederile art. 2.2. privind servituțile de degajare și art. 2.3. din RACR-ZSAC privind servituțile aeronautice de balizare;

(22.1.7) În conformitate cu art. 5.7., cap. V din RACR-ZSAC: „(1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice);

(22.1.8) Planurile de urbanism zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR;

(22.1.9) În vederea amplasării de turbine eoliene este necesară solicitarea și obținerea avizului favorabil al AACR;

(22.1.10) În conformitate cu prevederile art. 87 alin. (3) din Codul Aerian al României 2020, autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române;

(22.1.11) În conformitate cu prevederile art. 91 alin. (3) din Codul Aerian al României 2020, persoanele fizice și juridice care realizează pe teritoriul României, cu respectarea legislației specifice, construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 de metri au obligația notificării Autorității Aeronautice Civile Române cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției;

(22.1.12) În conformitate cu prevederile art. 84 din Codul Aerian al României 2020 și ale art. 5.5. din RACR-ZSAC, administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice stabilesc, la momentul certificării/recertificării, zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare asociate aerodromurilor și, respectiv, mijloacelor CNS și meteorologice pe care le dețin/operează, furnizează documentațiile tehnice corespunzătoare și le promovează la AACR pentru avizare;

(22.1.13) Autorizația de construire a unui aerodrom civil nou va putea fi emisă numai în condițiile în care zonele supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate, determinate în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84 din Codul Aerian al României 2020, sunt incluse în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate în condițiile legii, cu avizul prealabil al AACR;

(22.1.14) În condițiile punctului 13., pentru fiecare obiectiv ce urmează a fi construit în zonele cu servituți aeronautice avizate de AACR și aplicate de administrația publică locală, va fi solicitat avizul AACR în conformitate cu reglementările aeronautice aplicabile;

(22.1.15) Se vor respecta prevederile OMT nr. 1378/2013 privind stabilirea activităților, altele decât activitățile aeronautice civile, având drept efect ajungerea în spațiul aerian a diverselor corpuri materiale

care pot constitui un pericol pentru siguranța aviației și privind aprobarea condițiilor de autorizare a acestor activități;

Articolul 22.2. Amplasarea față de zonele de servituți aeronautice militare și zonele de siguranță aferente obiectivelor militare

(22.2.1) Pe teritoriul administrativ al comunei Ciurea sunt instituite zone supuse servituților aeronautice militare și zone de siguranță aferente obiectivelor militare, reprezentate grafic în **Planșa nr. 3.1 – „Încadrarea în teritoriu, relația cu planurile de amenajare a teritoriului"** și în planșele de reglementări urbanistice aferente P.U.G.

(22.2.2) Zona de siguranță aferentă obiectivului special amplasat în UAT Mogoșești se suprapune parțial cu teritoriul administrativ al comunei Ciurea, pe o suprafață de aproximativ **5 ha**, situată în partea de vest a comunei, în zona de extravilan, conform anexelor la avizul emis de Ministerul Apărării Naționale.

(22.2.3) În cadrul zonelor cu destinație specială, zonelor de siguranță și zonelor supuse servituților aeronautice militare se instituie restricții privind realizarea construcțiilor și amenajărilor, conform prevederilor legislației specifice în vigoare.

(22.2.4) În zonele cu destinație specială și în zonele de siguranță aferente acestora, stabilite de comun acord cu unitățile militare existente pe teritoriul administrativ al UAT Ciurea, cu lățimea de cel puțin **200 m**, se instituie interdicție de construire.

(22.2.5) Pe teritoriul administrativ al comunei Ciurea, în zona supusă servituților aeronautice militare, se impune respectarea prevederilor **Legii nr. 21/2020 privind Codul aerian al României** și ale **Ordinului ministrului apărării naționale nr. M.164/04.08.2023 pentru aprobarea Normelor privind servituțile aeronautice militare și stabilirea zonelor supuse servituților aeronautice militare**.

(22.2.6) În certificatele de urbanism emise pentru obiective de investiții amplasate în zonele supuse servituților aeronautice militare sau în zonele de siguranță aferente obiectivelor militare se va introduce obligativitatea obținerii avizului Ministerului Apărării Naționale, conform prevederilor legale aplicabile.

(22.2.7) Realizarea obiectivelor de investiții în zonele supuse servituților aeronautice militare se va face cu respectarea restricțiilor și condițiilor stabilite de autoritățile competente, astfel încât să nu fie afectate activitățile militare, terenurile, construcțiile sau instalațiile aflate în proprietatea ori administrarea Ministerului Apărării Naționale.

(22.2.8) Intervențiile propuse în zonele supuse servituților aeronautice militare vor respecta regimul de înălțime, condițiile de amplasare și restricțiile privind utilizarea terenurilor stabilite prin legislația specifică și prin avizele emise de Ministerul Apărării Naționale.

Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate

(23.1) În zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- Construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată;
- Construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei, instalaţii fixe pentru tracţiune electrică, instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora.

(23.2) Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate „C.F.R." S.A. și al Ministerului Transporturilor.

(23.3) În sensul legislaţiei în vigoare, prin zonă de protecţie a infrastructurii feroviare se înţelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100,00 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte

şi de alta a căii ferate.

(23.4) Lucrările de investiţii ale agenţilor economici şi ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor şi anume:

- Căi ferate industriale;
- Lucrări hidrotehnice;
- Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- Subtraversarea liniilor de cale ferată de reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.

(23.5) În zona de protecţie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:

- Amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înființarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;
- Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii Căilor Ferate Române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului.

(23.6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanţe sau deşeuri de felul celor prevăzute la alin. (23.5), este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și de Ministerul Transporturilor.

(23.7) Amenajările şi instalaţiile de manipulare, de traversare sau de depozitare a materialelor, substanţelor sau deşeurilor prevăzute la alin. (23.6) se pot realiza pe bază de studii privind implicaţiile asupra activităţii feroviare şi de mediu executate de unităţi de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naţionale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și cu autorizaţia Ministerului Transporturilor.

(23.8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naţionale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A., pentru lucrări de interes public, atât în intravilan cât şi în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor.

(23.9) Pe limita zonei CFR nu se vor amplasa drumuri.

(23.10) Pentru lucrări ce urmează a fi executate în zona de protecție a căii ferate (construcții, rețele edilitare, drumuri, subtraversări de linii CF, etc.) se va obține avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate „ C.F.R.” S.A. pentru fiecare obiectiv în parte.

(23.11) Se interzice amplasarea de construcții permanente în zona de siguranță a căii ferate.

(23.12) În conformitate cu prevederile OUG nr. 12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române și reorganizarea S.N.C.F.R. aprobată prin Legea nr. 89/1999, se atrage atenția că zona până la limita a 20,00 m de o parte și de alta față de axul căii ferate constituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice. În această zonă, în cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri proprietate privată, pot fi efectuate exproprieri pentru cauze de utilitate publică, în condițiile legii.

(23.13) Beneficiarul nu va folosi la iluminatul exterior lumini de culoare roșie, galbenă, verde, albastră, amplasate în direcția traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară, conform prevederilor art. 26 din OUG nr. 12/1998.

(23.14) Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații, se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor, să solicite asistență tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă, beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri.

(23.15) Vizibilitatea nu va fi afectată.

Articolul 24. Amplasarea față de aliniament

(24.1) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situaţiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public.

(24.2) Condițiile concrete de amplasare a construcţiilor faţă de aliniament sunt precizate în reglementările privind Unităţile Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(24.3) Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor şi părţilor subsolurilor care depăşesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

(24.4) Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
(24.5) Fac excepţie de la prevederile aliniamentului precedent construcţiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.
(24.6) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situaţiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei

(25.1) Condiţiile concrete de amplasare a construcţiilor în interiorul parcelei sunt precizate în reglementările privind Unităţile Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul regulament.
(25.2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind Unitatea Teritorială de Referinţă nu dispun altfel.
(25.3) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:
- Distanţele minime faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform prezentului regulament;

(25.4) Distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.
(25.5) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenţie în caz de incendiu, între oricare două construcţii distincte se va respecta distanţa minimă egală cu jumătatea înălţimii până la cornișa sau streaşina celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.
(25.6) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare, respectiv: distanţa dintre faţadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puţin egală cu înălţimea construcţiei celei mai înalte, până la cornișă sau streaşină, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3,00 m.
(25.7) Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele în cadrul aceleiași parcele, precum şi în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanţa de 10,00 m între anexele gospodăreşti care constituie surse de poluare şi construcţiile de locuit. Aceste anexe gospodăreşti se vor amplasa obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 26. Accese carosabile

(26.1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(26.2) În mod excepţional, se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la aliniatul precedent, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(26.3) Numărul şi caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (26.1) se vor conforma specificaţiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament, prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în domeniu.

(26.4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului organelor administraţiei publice competente.

(26.5) Se va ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4:

Numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform următoarelor :

- *Construcții administrative*

Construcțiile administrative (sediu primărie), accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

Accesele carosabile pentru personall și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

Aleile carosabile de serviciu vor fi rezultate fără a intersecta accesul oficial.

- *Construcții financiar-bancare*

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru : accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- *Construcții comerciale*

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute :

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

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

- *Construcții de învățământ*

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

- *Construcții de sănătate*

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

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

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

- cu două benzi de circulație de 7 m pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

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

- *Construcții și amenajări sportive*

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime ;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

- *Construcții de locuințe*

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

- *Locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:*

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

(26.6) În completarea prevederilor Anexei nr. 4 din RGU aprobat prin HG nr. 525/27.06.1996, având în vedere specificul mediului rural, se vor respecta profilele stradale propuse prin prezentul Plan Urbanistic General (PUG), detaliate în planșele de reglementare urbanistică anexate. În mediul rural, străzile sunt clasificate în principale și secundare, corespunzătoare specificului localităților rurale, fără a putea fi încadrate în categoriile I, II, III, etc., specifice mediului urban. Astfel, dimensiunile și caracteristicile străzilor vor fi adaptate necesităților locale și cerințelor impuse de contextul rural, asigurând accesul corespunzător și funcționalitatea rețelei de circulație în conformitate cu normele și reglementările în vigoare.

(26.7) Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangenţă, cu condiţia ca parcelarul şi fondul construit existent să permită acest lucru.

(26.8) Artera de circulaţie cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00 m şi va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculeor, cu raza de minim 6,00 m;

(26.9) Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafaţa străzilor (carosabil şi trotuar) se vor aproba doar cu condiţia, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificaţie, grosime stratificaţie şi tip de îmbrăcăminte) cel puţin identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

(27.1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(27.2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(27.3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(27.4) La reabilitarea / modernizarea / înființarea străzilor, unde permite spațiul, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1,00 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetaţie, borne, rigole, borduri, etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space, străzile având rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști, cât și pentru autovehicule.

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

Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(28.1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(28.2) De la dispoziţiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:

- Realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(28.3) Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alin. (28.1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

(28.4) Prevederile alin. (28.2) şi (28.3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile unde nu există reţele publice de alimentare cu apă şi de canalizare.

Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare

(29.1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanţa de către administraţia publică, furnizorul de utilităţi, investitor sau beneficiar, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Planul Urbanistic General.

(29.2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(29.3) În vederea păstrării caracterului specific din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură.

(29.4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (29.3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor fără afectarea circulaţiei publice.

(29.5) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare enumerate la alin. (29.3) pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(29.6) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

(29.7) Lucrările de construcţii pentru realizarea / extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

(29.8) Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea reţelei stradale, precum şi a drumurilor de interes local, judeţean situate în extravilanul localităţilor, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare prevăzute la alin. (29.3). În situaţia drumurilor de interes local, judeţean şi naţional situate în extravilanul localităţilor, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Articolul 30. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(30.1) Reţelele de apă, canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

(30.2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(30.3) Lucrările prevăzute la alin. (30.1) şi (30.2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 31. Parcelarea

(31.1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

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

(31.3) **Condiţiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru fiecare zonă funcțională și Unitate Teritorială de Referinţă** în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafaţă minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;
- adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

(31.4) Condiții de realizare a parcelării noi:

- În extinderile noi de intravilan, unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcţiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziţia exactă a străzilor, racordarea la reţelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

(31.5) Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează sa fie introdus în intravilan, dacă:

- Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă, respectând condițiile de construibilitate;
- Pentru fiecare porţiune de teren se aplică prevederile zonei şi ale unităţilor teritoriale prevazute în prezentul regulament;
- Aşezarea şi natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient şi după normele de siguranţa şi rezistenţă în vigoare .

(31.6) Sunt interzise parcelările prin care se obţin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute reţele de apă potabilă şi canalizare pentru evacuarea apelor uzate; Se poate totuşi admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plateşte costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localităţii, conform condiţiilor cerute de societăţile care administrează reţelele publice de alimentare cu apa şi canalizare în zona respectivă sau de Regia Apele Române şi Agenţia de Protectia Mediului;

(31.7) Străzi şi alei carosabile în parcelările noi:

- Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aiba cel puţin o stradă deschisă la ambele capete;
- Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulaţie;
- Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planşele de reglementări urbanistice;
- Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii şi alta către fund, cu condiţia ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 4,00 m creat pe teren propriu şi cu adâncime de maxim 25 m de la alinierea străzii;
- Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă şi cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mişcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara de minim 10,0 m.
- Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulaţie să fie întreruptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.

- Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, trotuare, alei pietonale, spații verzi de aliniament (acolo unde este posibil) pieţe şi treceri spre parcele în condiţiile impuse prin prezentul Regulament.
- Proiectul cu toate aceste suprafeţe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu şi gratuit de către proprietar.

(31.8) Unitatea de caracter arhitectural a parcelărilor:

- Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăţi sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute şi executate într-o coerenţă de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
- Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri şi ambientarea lui cu plantaţii şi elemente de mobilier urban.

Articolul 32. Înălțimea construcţiilor

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

(32.2) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate de aceeaşi parte a străzii.

(32.3) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maximă admisă, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.

(32.4) În condiţiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale.

(32.5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul şi care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

(32.6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul natural și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform specificațiilor de la aliniatul (32.5).

(32.7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depăşesc regimul de înălţime şi/sau înălţimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creşterea regimului de înălţime sau a înălţimii.

Articolul 33. Aspectul exterior al construcţiilor

(33.1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

(33.2) Se vor respecta reglementările de la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă privitoare la aspectul exterior al construcţiilor.

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Articolul 34. Parcaje

(34.1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(34.2) Prin excepţie de la prevederile de la alin. (34.1), pentru funcţiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spaţii de staţionare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(34.3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condiţiile aliniatului (34.1) se stabileşte în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996).

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

5.1 - Construcţii administrative

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

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariaţi;
b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
- un spor de 10% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
- un spor de 30% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
- atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
5.1.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.
5.2 - Construcţii financiar-bancare
5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi.
5.2.2 - În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.
5.3 - Construcţii comerciale
5.3.1 - Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează: • un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi depână la 400 m2;
• un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400 - 600 m2;
• un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;
• un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.
5.3.3 - La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii,care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.
5.4 - Construcţii de cult
Pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
5.5 - Construcţii culturale
5.5.1 - Pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:
• pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 şi 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spaţiu de expunere;
• pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.
5.6 - Construcţii de învăţământ
5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
5.6.2 - Pentru învăţământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.
5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor şcolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacităţii de cazare.
5.7 - Construcţii de sănătate
5.7.1. Pentru construcţii de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
• pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
• pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public.
5.8 - Construcţii sportive
5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:
• pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 şi 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
• pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.
5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un

număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.
5.9 - Construcţii şi amenajări de agrement
5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.
5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.
5.10 - Construcţii de turism
5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
5.11 - Construcţii de locuinţe
5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
• câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
• câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;
• câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.
5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.
5.12 - Construcţii industriale
Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
• activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 m2 , un loc de parcare la 25 m2;
• activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 - 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
• activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 m2.
5.13 - Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 35. Spații verzi și plantate

(35.1) Reglementările privind spațiile verzi și plantate au la bază **principiile generale stabilite prin Regulamentul General de Urbanism** – *HG nr. 525/1996, Anexa nr. 6 – Spaţii verzi şi plantate*, asigurând conformitatea cu normele naționale și adaptarea acestora la **specificul local al comunei Ciurea.**

(35.2) La emiterea autorizațiilor de construire se va impune **obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate**, în funcție de destinația și capacitatea construcției, respectând **procentul minim prevăzut de RGU**, dar și **prevederile specifice fiecărei zone funcționale**, conform *Articolului 3.10 – Spații verzi* din prezentul Regulament.

(35.3) **Reglementările generale privind spațiile verzi** se aplică la nivelul întregii localități, în conformitate cu Anexa nr. 6 la RGU, după cum urmează:
6.1 - Construcţii administrative şi financiar-bancare
6.1.1 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafaţa terenului.
6.1.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 şi 1.2 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafaţa totală a terenului.
6.1.3 - Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.
6.2 - Construcţii comerciale
Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2 - 5% din suprafaţa totală a terenului.
6.3 - Construcţii de cult
Pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de protecţie, dimensionate în funcţie de amplasarea în localitate şi de condiţiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
6.4 - Construcţii culturale
Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10 - 20% din suprafaţa totală a terenului.
6.5 - Construcţii de sănătate

6.5.1 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 m2/bolnav.
6.5.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10-15 m2/copil.
6.6 - Construcţii şi amenajări sportive
Pentru construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minimum 30% din suprafaţa totală a terenului.
6.7 - Construcţii de turism şi agrement
Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.
6.8 - Construcţii de locuinţe
Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.
6.9 - Construcţii industriale
Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

(35.4) **Prevederile specifice stabilite la nivelul fiecărei zone funcționale** prin *Articolul 3.10 – Spații verzi* **prevalează în aplicarea concretă,** adaptând cerințele generale la caracteristicile urbanistice locale, tipologia construcțiilor și contextul natural al amplasamentului. Astfel, pentru fiecare zonă funcțională (de locuire, mixtă, turism, industrie, dotări etc.) **se vor respecta procentele minime de spații verzi aferente reglementate prin** Art. 3.10.

(35.5) Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată, conform condiţiilor prevăzute la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale precum şi a Unităţilor Teritoriale de Referinţă.

(35.6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(35.7) Spațiul public va fi amenajat cu tehnologii și materiale locale simple, tradiționale.

(35.8) Depozitarea gunoiului este permisă doar în spaţiile amenajate şi în pubele de unde va fi ridicat de către firme specializate.

Articolul 36. Împrejmuiri

(36.1) Dacă reglementările privind Unităţile Teritoriale de Referinţă nu prevăd altfel, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(36.2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al clădirilor.

(36.3) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.,

(36.4) Se vor respecta prevederile specificate pentru fiecare UTR în parte.

CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Articolul 37. Intrarea în vigoare

(37.1) Prezentul regulament devine obligatoriu potrivit *Ordonanței de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ* prin aprobarea de către Consiliul Local al comunei Ciurea.

(37.2) Prezentul regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurea anterior aprobat.

Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii

(38.1) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora.

(38.2) Pentru certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament și aflate în termen de valabilitate, documentațiile tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare vor putea fi întocmite și autorizate în baza reglementărilor urbanistice valabile la data emiterii certificatului de urbanism, respectiv în baza documentației de urbanism anterioare, cu condiția depunerii solicitării de autorizare în termenul de valabilitate al certificatului de urbanism.

(38.3) În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, prelungirea se va analiza și soluționa în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

(38.4) Autorizațiile de construire/desființare emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament își păstrează valabilitatea și produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora.

(38.5) Lucrările autorizate prin autorizații de construire/desființare emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament se vor putea executa, finaliza și recepționa în baza autorizației emise și a documentației tehnice care a stat la baza emiterii acesteia, respectiv cu respectarea reglementărilor urbanistice valabile la data emiterii autorizației.

(38.6) În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor de construire/desființare emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, autoritatea publică locală va avea în vedere, la soluționarea acestora, prevederile legale aplicabile, documentația tehnică autorizată, stadiul lucrărilor, precum și existența sau inexistența unor diferențe majore față de prescripțiile prezentului regulament privind servituțile de utilitate publică, restricțiile de construire ori alte reglementări cu caracter imperativ.

(38.7) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu avizate de către Consiliul Județean și aprobate de către Consiliul Local al municipiului își păstrează valabilitatea pe perioada înscrisă în hotărârea de aprobare a acestora sau, în lipsa acestui termen, pe perioada stabilită prin hotărârea de aprobare a prezentului Plan Urbanistic General.

(38.8) Autorizarea construcțiilor pe parcelele concesionate de către autoritatea publică locală, până la momentul aprobării prezentului Plan Urbanistic General, care nu îndeplinesc criteriile de suprafață sau front din regulament, este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, suprafața minimă fiind cea concesionată.

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

Articolul 39. Diviziunea terenului în zone, subzone funcționale şi Unităţi Teritoriale de Referinţă

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

(39.2) **Unitatea teritoriala de referinta (UTR)** este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea ori dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafete mici a indicatorilor de populație și construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR-urile se delimitează pe limitele de proprietate, străzi sau alte tipuri de limite fizice sau naturale în funcție de unele dintre urmîtoarele caracteristici:

- Relief și peisaj cu caracteristici similare;
- Evoluție istorică unitară (având la bază zonele istorice de referință);
- Sistem parcelar și mod de construire omogen;
- Folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- Regim juridic; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatori urbanistici

(39.3) Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:

- funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
- regim de construire;
- inaltimea maxima admisa a constructiilor.

(39.4) Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone funcționale, grupat în Unități Teritoriale de Referință:

EXTRAVILAN – OCUPAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	
TA	Terenuri agricole
TF	Terenuri forestiere
TAP	Terenuri aflate permanent sub ape
TC	Terenuri ocupate de căi de comunicație
TN	Terenuri neproductive

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

INTRAVILAN – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	
L	**ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
Lir1	Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite
Lir2	Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone neconstituite
Lir3	Locuințe sociale și informale în restructurare
Lc1	Locuințe colective existente și funcțiuni complementare cu densitate mica
Lc2	Locuințe colective existente și funcțiuni complementare cu densitate mare
IS	**ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE**
ISP	Insituții și dotări de interes public
CS	**COMERȚ ȘI SERVICII**
CS	Comerț și servicii
ID	**ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE**
ID	Unități industriale și de depozitare
A	**ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE**
A1	Unități agrozootehnice
M	**ZONĂ MIXTĂ**
M1	Zonă mixtă – Locuințe, comerț și servicii
M2	Zonă mixtă - Turism și agrement
M3	Zonă mixtă – Servicii și industrie
V	**ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT**
Vp	Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic
Va	Parcuri cu acces public nelimitat
Vs	Zonă verde sport, agrement
GC	**ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE**
GCc	Gospodării comunale, cimitire
TE	**ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**
TE	Construcții și echipamente tehnico-edilitare
CC	**ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI**
CCr	Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
CCf	Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
DS	**ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**
DS	Terenuri cu destinație specială
TAp	**ZONĂ AFALTĂ PERMANENT SUB APE**
TAp	Terenuri aflate permanent sub ape

EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan

1. CARACTERUL ZONEI

- Extravilanul reprezintă teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație specială. Aceste categorii de terenuri sunt definite în aliniatele următoare.
- **TA - Terenuri agricole**:
  - Terenuri agricole productive - arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantaţii de hamei şi duzi, pajişti permanente, sere, solare, răsadniţe şi altele asemenea;
  - Terenuri cu vegetaţie forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, păşunile împădurite;
  - Terenuri ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajări piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumuri tehnologice şi de exploatare agricolă, platforme şi spaţii de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole;
- **TN – Terenuri neproductive -** terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie. Din aceasta categorie fac parte:
  - nisipuri zburatoare – nisipuri mobile nefixate de vegetatie si pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
  - stancarii, bolovanisuri, pietrisuri – terenuri acoperite cu blocuri de stânca masive, ingramadiri de bolovani si pietrisuri, care nu sunt acoperite de vegetatie;
  - rape, ravene, torenti – alunecari active de teren care sunt neproductive când nu sunt împadurite;
  - saraturi cu crusta – terenuri puternic saraturate, care formeaza la suprafata lor o crusta albicioasa friabila;
  - mocirle si smârcuri – terenuri cu alternante frecvente de exces de apa si uscaciune, pe care nu se instaleaza vegetatie; Terenurile cu mlastini cu stuf nu se înregistreaza la categoria terenurilor neproductive;
  - gropile de împrumut si cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol si roca pentru diverse nevoi de constructii;
  - halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activitati industriale si exploatari miniere.
- **TF - Terenuri forestiere** - terenuri împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producţie ori administrare silvică, terenuri destinate împăduririlor şi cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănişuri, râpe, ravene, torenţi - dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice.
- **TH - Terenuri aflate permanent sub ape** - albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenţie și altele asemenea.
- **TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație –** terenuri folosite pentru transporturi rutiere, construcțiile și instalațiile aferente.

1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române.
- Autorizarea constucțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecţie hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pe terenurile aflate permanent sub ape orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislației specifice, prin obținerea avizelor specifice.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii de specialitate elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de

elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii şi expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se coreleaza în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcţiilor în zona de protecţie a drumurilor județene și comunale este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.
- În zona de protecție de 50,00 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Orice intervenție pe terenurile cu destinaţie forestieră se va realiza în conformitate cu prevederile Codului Silvic și a legislației specifice, cu avizul Gărzii Forestiere și/sau a Direcției Silvice de la nivelul județului.
- Terenurile cu destinație agricolă vor putea fi introduse în intravilan sau construite doar ulterior aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- Reglementări diferite față de cele impuse prin prezentul regulament privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea construcțiilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea construcțiilor, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului se pot institui numai prin aprobarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicaţie (deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor, modernizarea intersecţiilor şi lucrările aferente, poduri şi altele asemenea), terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecţia mediului (îndiguiri şi regularizări, zone de protecţie a surselor de apă și altele asemenea) și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Amenajările de îmbunătăţiri funciare, sistemele de irigaţii sau desecare şi drenaj şi lucrările de apărare/ împotriva inundaţiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condiţiile legii.
- În zonele aferente apelor riveranii sunt obligaţi să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administraţia Naţională Apele Române, fără a percepe taxe pentru:
  - Trecerea sau circulaţia personalului cu atribuţii de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
  - Amplasarea, în albie şi pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură şi control sau alte aparate ori instalaţii necesare executării de studii privind regimul apelor, precum şi accesul pentru întreţinerea instalaţiilor destinate acestor activităţi;
  - Transportul şi depozitarea temporară a materialelor şi utilajelor pentru intervenţii operative privind apărarea împotriva inundaţiilor;
  - Transportul şi depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum şi circulaţia acestora şi a personalului, în cazul executării de lucrări de întreţinere, reparaţii, precum şi pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din reţeaua naţională de observaţii şi măsurători.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Pe toate categoriile de terenuri se pot realiza amenajări de îmbunătăţiri funciare constând în lucrări de:
  - Îndiguiri şi regularizări ale cursurilor de apă prin care se asigură, în principal, protecţia terenurilor şi a oricăror categorii de construcţii împotriva inundaţiilor, după caz, surse locale de apă şi emisari pentru scurgerea apelor;
  - Irigaţii şi orezării prin care se asigură aprovizionarea controlată a solului şi a plantelor cu cantităţile de apă necesare dezvoltării culturilor şi creşterii producţiei agricole. Aceste amenajări cuprind lucrări de captare, pompare, transport, distribuţie şi evacuare a apei şi, după caz, lucrări de nivelare a terenului;
  - Desecare şi drenaj, care au drept scop prevenirea şi înlăturarea excesului de umiditate de la suprafaţa terenului şi din sol, în vederea asigurării condiţiilor favorabile de utilizare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări de colectare, de transport şi de evacuare în emisar a apei în exces;
  - Combatere a eroziunii solului şi de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări, prin care se previn, se diminuează sau se opresc procesele de degradare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări pentru protecţia solului, regularizarea scurgerii apei pe versanţi, stingerea formaţiunilor torenţiale, stabilizarea nisipurilor mişcătoare;
  - Pedoameliorare pe terenurile sărăturate sau acide, pe nisipuri, pe terenurile poluate, inclusiv cu reziduuri petroliere, cu halde de la exploatările miniere, pe alte terenuri neproductive, cuprinzând şi lucrările de nivelare-modelare, de scarificare, de afânare adâncă, rigole şi şanţuri de scurgere a apei, arăturile în benzi cu coame, udările de spălare a sărurilor, aplicarea de amendamente, precum şi îngrăşăminte, în scopul valorificării pentru agricultură şi, după caz, pentru silvicultură;
  - Perdele forestiere de protecţie a terenurilor agricole şi plantaţii pentru combaterea eroziunii solului;
  - Alte lucrări realizate prin soluţii tehnice şi tehnologii noi.
- **TA - Terenuri agricole:**
  - Exploatații și ferme agricole, încadrate conform legii ca exploataţii specializate - culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente), exploataţii specializate - producţie animală (creşterea animalelor erbivore, creşterea animalelor granivore), exploataţii mixte (culturi mixte, exploataţii mixte de creştere a animalelor, exploataţii mixte de culturi şi creşterea animalelor, exploataţii neclasificate), pajiști;
  - Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole care asigură distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii, dar nu mai mari de 500,00 m față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii, exclusiv pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazii, şoproane, silozuri pentru depozitarea şi conservarea seminţelor de consum, inclusiv spaţiile administrative aferente acestora, platformele şi spaţiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadniţe şi ciupercării, îngrăşăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, spaţii pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole, etc);
  - Platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale din exploataţiile zootehnice, platforme comunale care asigură distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate;
  - Staţii de epurare a apelor uzate / apelor uzate industriale și staţii de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate;
  - Depozite şi ateliere de tăiat lemne care asigură distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate;
  - Drumuri agricole, piste de biciclete, refugii montane, refugii în caz de urgenţă împreună cu infrastructura necesară.
- **TF - Terenuri forestiere**, conform prederilor legale specifice (Codul Silvic):
  - În pădurile-parc sunt permise, cu respectarea prevederilor legale specifice, amenajarea de alei realizate din materiale ecologice cu lăţimea de maximum 2,00 m, piste pentru biciclete, bănci, dispozitive de iluminat, puncte de informare, toalete ecologice, construcţii provizorii din lemn cu suprafața construită de maxim 15,00 mp, drumuri forestiere de transport;
  - Fazanerii și crescătorii de animale de interes vânătoresc care asigură distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate;

- Depozite şi ateliere de tăiat lemne care asigură distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate;
- Refugii montane, refugii în caz de urgenţă împreună cu infrastructura necesară.

- **TH - Terenuri aflate permanent sub ape** - sunt permise lucrări, activități, amenajări și construcții conform legislației specifice:
  - Lucrări de folosire a apelor, cu construcţiile şi instalaţiile aferente: alimentări cu apă potabilă, industrială şi pentru irigaţii, amenajări piscicole, folosinţe hidromecanice, amenajări pentru agrement;
  - Lucrări, construcţii şi instalaţii pentru protecţia calităţii apelor sau care influenţează calitatea apelor: lucrări de canalizare şi evacuare a apelor uzate, staţii şi instalaţii de prelucrare a calităţii apelor, injecţii de ape în subteran, instalațiile de epurare cu anexele acestora care asigură distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate;
  - Construcţii de apărare împotriva acţiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări şi consolidări de maluri şi albii, rectificări şi reprofilări de albii, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanţi, corectări de torenţi, desecări şi asanări, alte lucrări de apărare;
  - Traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice, etc.;
  - Amenajări şi instalaţii de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă;
  - Construcţii şi instalaţii hidrometrice, precum şi instalaţii de determinare automată a calităţii apelor.
- Pe toate tipurile de terenuri se pot realiza lucrări de construire, modificare, extindere, reparare, modernizare şi reabilitare privind căile de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele tehnico-edilitare, lucrări hidrotehnice, lucrări de infrastructură de transport și de distribuţie a energiei electrice, termice sau gaze naturale, rețele de telecomunicaţii (comunicaţii radio-TV sau telefonie) ori alte lucrări de infrastructură cu respectarea legislației specifice categoriei de folosință a terenului, staţii de reîncărcare pentru vehicule electrice şi electrice hibrid plug-in.
- Pe toate tipurile de terenuri se pot realiza tabere de corturi, evenimente temporare cu respectarea legislației specifice categoriei de folosință a terenului.

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Pentru terenurile destinate construcțiilor / amenajărilor este necesară scoaterea din circuitul agricol / silvic premergător solicitării autorizației de construire.
- **TA - Terenuri agricole**:
  - Exploatații și ferme agricole care nu se încadrează în prevederile enunțate la ”utilizării admise” și/sau distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii depășesc 500,00 m și/sau se suprapun cu limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii și/sau afectează proprietățile limitrofe, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);
  - Exploatările miniere, balastiere, cariere şi halde de orice fel, gropi de împrumut, gropi de gunoi, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);
  - Liniile de telecomunicaţii şi cele de transport şi distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalaţii similare, se vor grupa şi amplasa de-a lungul şi în imediata apropiere a căilor de comunicaţie, a digurilor, canalelor de irigaţii şi de desecări şi a altor limite obligate din teritoriu, în aşa fel încât să nu se stânjenească execuţia lucrărilor agricole.
- Anexe gospodărești destinate cazării temporare pe perioada exploatării cu condiția ca acestea să nu depășească o suprafață construită / desfășurată totală de 50,00 mp.
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâşiile de siguranţa şi fâşiile de protecţie, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul / autorizația administratorului drumului:
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - Staţii de alimentare cu energie electrică, staţii de reîncărcare pentru vehicule electrice şi electrice hibrid plug-in, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă.
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun,

când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor.
- **TF - Terenuri forestiere** - conform prevederilor legale specifice (Codul Silvic) se pot realiza sedii administrative, cabane, păstrăvării, spaţii industriale, care să deservească fondul silvic și cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ).
- Înființarea de cimitire noi, cu condiția asigurării unei distanțe minime de 100,00 m față de limita intravilanului și/sau de obiective protejate.

2.3. Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1 şi punctul 2.2 sau asimilabile acestora.
- Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calităţii apei.
- Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecţie instituite potrivit legislației în vigoare, precum și în zonele de protecţie sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafaţă sau subterane.
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii și amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase.
- Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces la zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m, în afara localităţii, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

- Amplasarea, orientarea şi configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică zonei și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafața de minim 1000,00 mp și au asigurat accesul dintr-un drum public.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca drumurile de exploatare să fie menținute.

3.2. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Se va respecta o retragere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage faţă de limitele laterale și limita posterioară a parcelei cu minim 6,00 m.

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Amplasarea construcțiilor unele faţă de altele în cadrul aceleiaşi parcele se va face, în funcţie de caracteristicile şi destinaţia acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare.

3.5. Condiţii de acces şi circulaţie

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcţionării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecţia mediului a exploataţiilor pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor

uzate şi pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploataţiilor pomicole. Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.
- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare pentru autovehicule. Construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare / garare pentru utilaje.
- Se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Platformele pentru autovehicule se recomandă fi pietruite și/sau înierbate.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole regimul de înălțime maxim admis este:
  - Demisol + Parter + Mansardă **(D+P+M)**;
  - Subsol + Parter + Mansardă (**S+P+M**).
- Înălţimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăşi **11,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului. Prin excepție, se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,00 m inclusiv.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperişul.** Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafaţa vitrată a construcțiilor noi nu va depăşi 50% din suprafaţa faţadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwish, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.)
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie și aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- **<u>Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele</u>:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar

acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
În extravilanul localităţilor pot fi amplasate panouri publicitare pe zona de protecţie a drumurilor publice, având dimensiunea de 10,00 x 4,00 m cu următoarele condiții:

- Panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per faţă vor avea minim 2,50 m înălţime de la sol;
- Se va respecta distanţa de minim 50,00 m între două panouri publicitare, pe sectoarele de drum din extravilan;
- Se va respecta distanţa de minim 50,00 m faţă de intersecţiile cu drumurile laterale cu mai mult de 4 benzi de circulaţie;
- Se vor amplasa în afara curbelor cu vizibilitate redusă;
- Se vor amplasa la minim 50,00 m faţă de intersecţiile semaforizate.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcţionării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecţia mediului a exploataţiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate şi pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploataţiilor agricole. Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- **Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente și realizarea rețelelor edilitare**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
  - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
  - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulaţia publică.
  - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
  - Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale este interzisă.
  - Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deşeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe şi sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinţei terenurilor. Se recomandă transformarea păşunilor în fânaţe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor.
- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

3.11. Împrejmuiri

- În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent şi adaptate rolului functional, înălțimea acestora nu va depăși 2,00 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis:
  - 10% - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - culturi;
  - 50% - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producţie animală;
  - 30% - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte;
  - 5% - pentru păduri parc.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
  - 0,3 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - culturi;
  - 1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producţie animală;
  - 1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte;
  - 0,1 - pentru păduri parc.

INTAVILAN – Zone și subzone funcționale

1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Pentru **construcțiile cu valoare arhitecturală tradițională**, reprezentative pentru tipologiile locale de construire, se instituie un regim de protecție, fiind interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice. Acestea sunt marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice.
- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române.
- Autorizarea constuctiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii de specialitate elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii şi expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare și condiționat de obținerea avizului favorabil al administratorului infrastructurii. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor județene și comunale este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.
- În zona de protecție de 50,00 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

1.2. Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite

- Pentru zonele nou propuse sau aflate în proces de urbanizare, **în orice zonă funcțională**, se aplică următoarele cerințe obligatorii pentru autorizarea oricărei intervenții:

  A. Accesul la circulația publică

  - Autorizarea construcțiilor este permisă **numai pe parcelele care au asigurat acces direct la o circulație publică existentă sau propusă**, conform traseelor și ierarhizării străzilor stabilite în planșele de reglementări urbanistice.
  - Străzile de acces vor respecta profilurile transversale, lățimile și condițiile de modernizare prevăzute în prezenta documentație, conform planșelor PUG, pentru categoria de circulație din care fac parte.
  - Parcelările noi vor respecta regulile privind **deschiderea minimă la drum, accesul carosabil și accesul pietonal**, astfel încât fiecare lot să fie edificabil potrivit normelor urbanistice aplicabile zonei funcționale din prezentul RLU.

B. Echiparea edilitară

- Autorizarea se va realiza numai în condițiile **asigurării echipării edilitare minime**: alimentare cu apă, canalizare menajeră, evacuare ape pluviale, energie electrică, precum și posibilitatea branșării la celelalte rețele edilitare existente sau propuse.

C. Conformitatea cu reglementările urbanistice aplicabile subzonei

- Toate construcțiile și amenajările propuse trebuie să respecte regulile referitoare la **dimensiunile și caracteristicile parcelelor (suprafața minimă, deschiderea minimă, adâncimea parcelei)**, **amplasarea construcțiilor pe parcelă**, **indicatorii urbanistici (POT, CUT)**, **regimul de înălțime**, **funcțiunile admise și interzise**, precum și toate celelalte articole din RLU specifice subzonei funcționale în care se află terenul.
- În zonele neconstituite nu se admite autorizarea construcțiilor care nu sunt conforme cu **reglementările complete ale zonei funcționale** stabilite în RLU, indiferent de situația existentă a dezvoltărilor din teren.

D. Încadrarea etapelor de dezvoltare

- Autorizarea construcțiilor poate avea loc doar după ce sunt îndeplinite condițiile de bază privind accesul, echiparea și respectarea reglementărilor urbanistice, cu posibilitatea implementării etapizate a lucrărilor, cu condiția asigurării funcționalității și siguranței utilizatorilor.

1.3. Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele de industrie și depozitare

- Pentru zonele nou propuse sau aflate în proces de urbanizare, identificate pe planșele de reglementări urbanistice prin subzona funcțională **ID – Unități industriale și de depozitare**, se aplică următoarele cerințe obligatorii pentru autorizarea oricărei intervenții:

A. Accesul la circulația publică

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai pe parcelele care au asigurat acces direct la o circulație publică existentă sau propusă, conform traseelor și ierarhizării străzilor stabilite în planșele de reglementări urbanistice.
- Străzile de acces vor respecta profilele transversale, lățimile și condițiile de modernizare prevăzute în prezenta documentație, conform planșelor PUG, pentru categoria de circulație din care fac parte.
- Accesele carosabile vor fi dimensionate corespunzător traficului specific activităților industriale, de depozitare și logistice, inclusiv pentru circulația autovehiculelor grele și pentru accesul autospecialelor de intervenție.
- Fiecare parcelă va avea asigurat accesul carosabil și pietonal necesar desfășurării activităților propuse, fără afectarea siguranței și fluenței circulației publice.

B. Echiparea edilitară

- Autorizarea se va realiza numai în condițiile asigurării echipării edilitare minime: alimentare cu apă, canalizare menajeră, evacuare și gestionare a apelor pluviale, energie electrică, precum și posibilitatea branșării la celelalte rețele edilitare existente sau propuse.
- Investitorii vor asigura, după caz, capacitățile tehnice necesare desfășurării activităților propuse și vor demonstra posibilitatea racordării la infrastructura edilitară existentă sau prevăzută prin documentațiile aprobate.
- Sistemele de colectare, evacuare și preepurare a apelor uzate tehnologice vor respecta legislația specifică și condițiile impuse de operatorii de utilități și de autoritățile competente.

C. Conformitatea cu reglementările urbanistice aplicabile subzonei

- Toate construcțiile și amenajările propuse trebuie să respecte regulile referitoare la dimensiunile și caracteristicile parcelelor, amplasarea construcțiilor pe parcelă, indicatorii urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime, funcțiunile admise și interzise, retragerile față de limitele de proprietate și toate celelalte articole din RLU specifice subzonei funcționale ID.
- Se vor asigura suprafețele minime de spații verzi, parcajele, platformele tehnologice, zonele de încărcare-descărcare și celelalte amenajări necesare funcționării activităților propuse.
- În zonele neconstituite nu se admite autorizarea construcțiilor care nu sunt conforme cu reglementările complete ale zonei funcționale stabilite în RLU, indiferent de situația existentă a dezvoltărilor din teren.

D. Protecția mediului și compatibilitatea funcțională

- Activitățile propuse vor respecta condițiile de protecție a mediului, sănătății populației și siguranței în exploatare, conform legislației în vigoare.
- Se vor adopta măsuri pentru limitarea impactului generat de trafic, zgomot, vibrații, emisii, depozitare și alte activități specifice, astfel încât să nu fie afectate zonele învecinate.

- Amplasarea activităților se va realiza cu respectarea zonelor de protecție și a restricțiilor impuse de infrastructurile tehnice, căile de comunicație, cursurile de apă și alte elemente cu regim special.

E. Încadrarea etapelor de dezvoltare

- Autorizarea construcțiilor poate avea loc doar după îndeplinirea condițiilor privind accesul, echiparea edilitară și respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile zonei.
- Lucrările pot fi realizate etapizat, cu condiția asigurării funcționalității fiecărei etape și a realizării infrastructurii necesare pentru deservirea investiției propuse.
- Dezvoltarea investițiilor se va corela cu capacitatea infrastructurii existente și cu programele de investiții publice prevăzute prin PUG și Planul de Acțiune.

1.4. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicaţie (deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecţiilor și lucrările aferente, poduri și altele asemenea), terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecţia mediului (îndiguiri și regularizări, zone de protecţie a surselor de apă și altele asemenea) și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătăţiri funciare, sistemele de irigaţii sau desecare și drenaj și lucrările de apărare ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condiţiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricţii, așa cum sunt ele evidenţiate în planșele de reglementări.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.2. Condiționări specifice

- Orice intervenție asupra clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită (case tradiționale) se va face și conform prevederilor din preambul, *Articolul 13, punctele D,E* al prezentului regulament.
- Se vor respecta prevederile *Articolului 13,* al prezentului regulament.
- Pentru imobilele/parcelele situate integral sau parțial în interiorul Zonelor Construite Protejate – ZCP, identificate conform planșelor de reglementări urbanistice, se vor respecta suplimentar prevederile Articolului 13, lit. M – „Reglementări specifice pentru Zonele Construite Protejate – ZCP”.
- Se vor respecta prevederile impuse conform Secțiunii 1.2 și **Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite** a prezentului Regulament Local de Urbanism.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuinţe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
  - maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare şi/sau extindere ale clădirilor existente;
- Anexe gospodărești aferente funcțiunii de locuire, precum garaje, foișoare, bucătării de vară, magazii și alte construcții similare, cu respectarea indicatorilor urbanistici ai subzonei, fără ca suprafața construită la sol a unei anexe să depășească suprafața construită la sol a construcției principale.
- Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public. Sisteme și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, aferente funcțiunilor admise, inclusiv panouri fotovoltaice și solare, invertoare, sisteme de stocare a energiei, pompe de căldură și instalațiile tehnice necesare funcționării acestora;

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Forme reduse de cazare în cadrul locuinței existente, de tip închiriere camere / cazare ocazională în locuință, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare exclusiv în cadrul locuinței existente, fără transformarea imobilului într-o structură turistică independentă de tip pensiune de orice tip, motel, sau hotel;

  - să nu presupună extinderi, recompartimentări sau schimbări de destinație care alterează caracterul rezidențial al imobilului și al zonei;
  - să nu genereze trafic suplimentar semnificativ sau disconfort asupra vecinătăților;
  - să se asigure parcarea necesară în interiorul parcelei;
  - să se respecte legislația în vigoare privind activitățile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
  - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
  - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol);**
  - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
  - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
  - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
  - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Să nu depășească suprafața desfășurată de **150 mp;**
  - **Să aibă o rază de deservire de 250,00 m ;**
  - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
  - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol);**
  - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
  - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Locuințe de serviciu aferente funcțiunilor de bază existente în zonele funcționale învecinate, inclusiv locuințe destinate personalului care deservește infrastructura de transport, echiparea tehnico-edilitară, instituțiile și serviciile publice sau alte funcțiuni similare, cu condiția respectării caracterului predominant rezidențial al subzonei și a reglementărilor specifice Lir1.
- Inserţia clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spaţiile verzi şi parcajele amenajate, iar noile construcţii respectă reglementările zonei;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiţia ca suprafaţa acesteia să nu depăşească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educaţie / învăţământ de capaciate redusă: creşe, grădiniţe, cu următoarele condiţii:
  - suprafaţa acestora să nu depăşească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
  - să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiţii:
  - suprafaţa acestora să nu depăşească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
  - să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip;
- Anexe gospodărești destinate activităților agricole desfășurate la nivelul gospodăriei, respectiv adăposturi pentru animale, depozite pentru produse agricole, platforme de colectare și depozitare a gunoiului de grajd, sere și alte construcții similare, admise **exclusiv în localitățile componente Curături, Picioru Lupului și Slobozia,** cu respectarea următoarelor condiții:
  - clădirile destinate creșterii animalelor vor avea o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine pentru fiecare gospodărie;
  - clădirile destinate creșterii animalelor vor fi amplasate la o distanță de minimum 10,00 m față de ferestrele locuințelor învecinate și de minimum 25,00 m față de clădirile situate în zonele funcționale IS;
  - amplasarea și funcționarea anexelor gospodărești se vor realiza cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, a normelor sanitar-veterinare și pentru siguranța alimentelor, precum și a normelor privind protecția mediului, după caz.
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea

fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Locuințe înșiruite;
- Locuințe semicolective și colective;
- Antene GSM, service auto;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât cele de la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurile reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localităţii, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajari, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

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

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei va fi mai mare sau egală cu **300,00 mp** și **frontul la stradă de minim 12,00 m** în cazul locuințelor individuale și celorlalte funcțiuni permise prin prezentul regulament;
- Suprafața minimă a parcelei va fi mai mare sau ergală cu **1000 mp** și **frontul minim de 15,00 m** în cazul construcțiilor de învățământ și sănătate;
- Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.

- Parcelele cu suprafețe mai mici de 300 mp (pentru locuințe individuale și restul funcțiunilor permise prin regulament), respectiv 1000 mp (pentru învățământ și sănătate) și front la stradă mai mic de 12,00 m, respectiv 15,00 m, conform prevederilor de mai sus, își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament.
- În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluţie judicioasă).
- În zonele nou constituite, se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **5,00 m** față de aliniament.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:

  a) În regim izolat:
  - se permite amplasarea la **minimum 0,60 m** față de una dintre limitele laterale ale proprietății, atunci când pe fațada respectivă **nu există ferestre**;
  - se va asigura o retragere de **minimum 3,00 m** față de cealaltă limită laterală, pentru iluminarea și ventilarea naturală a încăperilor;
  - ferestrele pentru vedere, balcoanele sau alte asemenea elemente neparalele cu linia de hotar sunt interzise la o distanță mai mică de 1,00 m față de limita proprietății.

  b) În regim cuplat:
  - construcțiile se vor alipi pe una dintre limitele laterale ale parcelei, conform prevederilor Codului Civil și cu acordul proprietarului vecin, după caz;
  - față de latura opusă calcanului, se va asigura o retragere minimă de **3,00 m,** pentru respectarea condițiilor de lumină, ventilare și acces pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
  - noul calcan nu va depăși lungimea celui existent, iar alipirea se admite numai în scopul acoperirii unui calcan existent.
- În cazul existenţei unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea construcţiei până la streaşină sau cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin **de 3,00 m**. În cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite

laterale, parcelele neavând limită posterioară.

- În toate cazurile, clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă la cel puţin **5,00** metri. Prin excepție, retragerea față de limita posterioară a parcelei poate fi redusă până la minimum **3,00 m**, cu acordul proprietarului imobilului învecinat aferent respectivei limite, **exprimat prin înscris autentic notarial**, cu respectarea tuturor cerințelor legale privind securitatea la incendiu, însorirea, igiena și sănătatea populației.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor.*

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Parter + Etaj + Mansardă (**P+1+M**);
  - Înălţimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m.**
  - Înălţimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00** m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate, punctele G,H,I,J,K, pentru principiile generale de construire, amplasare, tratare arhitecturală,.*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwish, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specific. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor

constructive valoroase şi, pe cât posibil, repararea şi conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiţionale locale. Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.

- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de faţadă (profilaturi, ferestre, streşini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **<u>Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială</u>**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
  - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
  - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **<u>Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale</u>**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
  - Se interzice montarea pe faţadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie

amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.

- **Salubritate:**
  - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deşeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa de minim 10,00 m de ferestrele locuinţelor, împrejmuite și impermeabilizate.
  - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei;
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- Spațiile neconstruite şi neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00** mp;
- Se va utiliza vegetația specifica locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale şi naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.

3.1 Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim **2,20 m.**
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis:
  - **30% - pentru locuințe individuale și alte funcțiuni complementare situate în satele Slobozia, Picioru Lupului – pentru păstrarea caracterului rural;**
  - **40% - pentru locuințe individuale și alte funcțiuni complementare situate în satele Hlincea, Lunca Cetățuii, Dumbrava, Curături și Ciurea și pentru funcțiuni de învățământ și sănătate din toate satele aparținătoare.**

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
  - **0,78 - pentru locuințe individuale și alte funcțiuni complementare situate în satele Slobozia, Picioru Lupului și Curături – pentru păstrarea caracterului rural;**
  - **1,04 - pentru locuințe individuale și alte funcțiuni complementare situate în satele Hlincea, Lunca Cetățuii, Dumbrava, Curături și Ciurea și pentru funcțiuni de învățământ și sănătate din toate satele aparținătoare.**

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

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1 Condiționări specifice

- Orice intervenție asupra clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită (case tradiționale) se va face și conform prevederilor din preambul, *Articolul 13, punctele D,E* al prezentului regulament.
- Se vor respecta prevederile *Articolului 13,* al prezentului regulament.
- Pentru imobilele/parcelele situate integral sau parțial în interiorul Zonelor Construite Protejate – ZCP, identificate conform planșelor de reglementări urbanistice, se vor respecta suplimentar prevederile Articolului 13, lit. M – „Reglementări specifice pentru Zonele Construite Protejate – ZCP”.
- Se vor respecta prevederile impuse conform Secțiunii 1.2 și **Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite** a prezentului Regulament Local de Urbanism.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Utilizări admise

- Locuinţe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
  - maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare şi/sau extindere ale clădirilor existente;
- Anexe gospodărești aferente funcțiunii de locuire, precum garaje, foișoare, bucătării de vară, magazii și alte construcții similare, cu respectarea indicatorilor urbanistici ai subzonei, fără ca suprafața construită la sol a unei anexe să depășească suprafața construită la sol a construcției principale.
- Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public. Sisteme și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, aferente funcțiunilor admise, inclusiv panouri fotovoltaice și solare, invertoare, sisteme de stocare a energiei, pompe de căldură și instalațiile tehnice necesare funcționării acestora;

1.2. Utilizări admise cu condiționări

- Forme reduse de cazare în cadrul locuinței existente, de tip închiriere camere / cazare ocazională în locuință, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare exclusiv în cadrul locuinței existente, fără transformarea imobilului într-o structură turistică independentă de tip pensiune de orice tip, motel, sau hotel;

- să nu presupună extinderi, recompartimentări sau schimbări de destinație care alterează caracterul rezidențial al imobilului și al zonei;
- să nu genereze trafic suplimentar semnificativ sau disconfort asupra vecinătăților;
- să se asigure parcarea necesară în interiorul parcelei;
- să se respecte legislația în vigoare privind activitățile de cazare.

- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
  - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
  - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol);**
  - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
  - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
  - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
  - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Să nu depășească suprafața desfășurată de **150 mp;**
  - **Să aibă o rază de deservire de 250,00 m ;**
  - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
  - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol);**
  - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
  - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
  - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp;**
  - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
  - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Anexe gospodărești destinate activităților agricole desfășurate la nivelul gospodăriei, respectiv adăposturi pentru animale, depozite pentru produse agricole, platforme de colectare și depozitare a gunoiului de grajd, sere și alte construcții similare, admise **exclusiv în localitățile componente Curături, Picioru Lupului și Slobozia,** cu respectarea următoarelor condiții:
  - clădirile destinate creșterii animalelor vor avea o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine pentru fiecare gospodărie;
  - clădirile destinate creșterii animalelor vor fi amplasate la o distanță de minimum 10,00 m față de ferestrele locuințelor învecinate și de minimum 25,00 m față de clădirile situate în zonele funcționale IS;
  - amplasarea și funcționarea anexelor gospodărești se vor realiza cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, a normelor sanitar-veterinare și pentru siguranța alimentelor, precum și a normelor privind protecția mediului, după caz.
- Inserţia clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spaţiile verzi şi parcajele amenajate, iar noile construcţii respectă reglementările zonei;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiţia ca suprafaţa acesteia să nu depăşească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educaţie / învăţământ de capaciate redusă: creşe, grădiniţe, cu următoarele condiţii:
  - suprafaţa acestora să nu depăşească **150 mp suprafaţa construită la sol per clădire**;
  - să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice şi private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale,

cu următoarele condiţii:
- suprafaţa acestora să nu depăşească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
- să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip;

- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;

1.3. Utilizări interzise

- Locuințe înșiruite;
- Locuințe semicolective și colective;
- Antene GSM, service auto;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare şi comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât cele de la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurile reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localităţii, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajari, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

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

1.4. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
  - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m.**

- Parcelele cu suprafețe mai mici de 500 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

1.5. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

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

1.6. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
  a) În regim izolat:
  - se permite amplasarea la **minimum 0,60 m** față de una dintre limitele laterale ale proprietății, atunci când pe fațada respectivă **nu există ferestre**;
  - se va asigura o retragere de **minimum 3,00 m** față de cealaltă limită laterală, pentru iluminarea și ventilarea naturală a încăperilor;
  - ferestrele pentru vedere, balcoanele sau alte asemenea elemente neparalele cu linia de hotar sunt interzise la o distanță mai mică de 1,00 m față de limita proprietății.

  b) În regim cuplat:
  - construcțiile se vor alipi pe una dintre limitele laterale ale parcelei, conform prevederilor Codului Civil și cu acordul proprietarului vecin, după caz;
  - față de latura opusă calcanului, se va asigura o retragere minimă de **3,00 m,** pentru respectarea condițiilor de lumină, ventilare și acces pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
  - noul calcan nu va depăși lungimea celui existent, iar alipirea se admite numai în scopul acoperirii unui calcan existent.
- În cazul existenţei unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea construcţiei până la streaşină sau cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin **de 3,00 m**. În cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanţă la cel puţin **5,00** metri; Prin excepție, retragerea față de limita posterioară a parcelei poate fi redusă până la minimum **3,00 m**, cu acordul proprietarului imobilului învecinat aferent respectivei limite, **exprimat prin înscris autentic notarial**, cu respectarea tuturor cerințelor legale privind securitatea la incendiu, însorirea, igiena și sănătatea populației.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

1.7. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor.*

1.8. Condiţii de acces şi circulaţie

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

1.9. Staţionarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

1.10. Înălţimea maximă a construcţiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Parter + Etaj + Mansardă (**P+1+M**);
  - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m.**
  - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00** m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată

în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

1.11. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate, punctele G,H,I,J,K, pentru principiile generale de construire, amplasare, tratare arhitecturală,.*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperişul** va avea o formă geometrică simplă şi va fi de tip şarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluţii speciale de integrare în peisaj se acceptă şi acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafaţa vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafaţa fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwish, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specific. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcţiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase şi, pe cât posibil, repararea şi conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiţionale locale. Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale şi ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de faţadă (profilaturi, ferestre, streşini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de

nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

1.12. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
  - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
  - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
  - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
  - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deşeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa de minim 10,00 m de ferestrele locuinţelor, împrejmuite și impermeabilizate.
  - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe şi sursele de apă potabilă.

1.13. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața totală a parcelei;

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00** mp;
- Se va utiliza vegetația specifica locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau răşini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.

1.14. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim **2,20 m.**
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis:
  - **40%**

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
  - **1.04**

Lir3 – Locuințe sociale și informale în restructurare

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată transformării unor teritorii ocupate de locuire informală sau neconformă, în vederea regularizării urbanistice și a integrării acestora în structura urbană organizată, prin:
  - dezvoltarea de locuințe sociale individuale;
  - restructurarea și/sau reconfigurarea tramei stradale și a parcelelor existente,
  - îmbunătățirea accesului la infrastructură edilitară, echipamente publice și spații verzi,
  - asigurarea mobilității și conectivității cu restul localității,
  - crearea de mix funcțional moderat, prin permiterea unor funcțiuni complementare locuirii: centre comunitare, spații educaționale, servicii de cartier.
- Subzona reprezintă un teritoriu cu disfuncționalități urbane multiple, care rezultă din dezvoltarea necontrolată (informală) și din lipsa investițiilor publice coerente – **Cartierul Zanea.** Aceste disfuncționalități afectează atât calitatea vieții, cât și integrarea teritorială și socială a zonei. În acest context, subzona face obiectul unor reglementări urbanistice specifice, cu scopul restructurării și integrării coerente în cadrul urban.
- Subzona este definită de o tramă stradală neregulată, parcelare haotică, lipsa spațiilor publice amenajate și a zonelor cu echipamente publice, toate acestea necesitând reglementări specifice.

1.1. Condiționări specifice.

- Se vor respecta prevederile impuse conform Secțiunii 1.2 și **Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite** a prezentului Regulament Local de Urbanism.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuinţe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Anexe gospodărești aferente funcțiunii de locuire, precum garaje, foișoare, bucătării de vară, magazii și alte construcții similare, cu respectarea indicatorilor urbanistici ai subzonei, fără ca suprafața construită la sol a unei anexe să depășească suprafața construită la sol a construcției principale.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni comerciale sau de servicii sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
  - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
  - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
  - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Inserţia clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spaţiile verzi şi parcajele amenajate, iar noile construcţii respectă reglementările zonei;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
  - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp;**
  - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;

- Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;

- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiţia ca suprafaţa acesteia să nu depăşească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Dotări de interes local (servicii publice, educație/învățământ, socio-medicale, sănătate, de sprijin, de capaciate redusă: creşe, grădiniţe, cabinete medicale publice şi private, farmacii, etc.), cu următoarele condiţii:
  - să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcţiilor de acest tip;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Locuințe semi-colective/colective;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto/spălătorie auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni de creștere a animalelor;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurile reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localităţii, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajari, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

2. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

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

2.4. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **200 mp**;
  - Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m.**
  - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lăţimea;
  - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- În cazul lipsei unei parcelări funcționale, se vor reconfigura parcele prin reorganizare și comasare, astfel încât să permită intervenții urbanistice coerente.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 200 mp și front la stradă mai mic de 12 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.

2.5. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **3,00 m** față de aliniament.
- În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluţie judicioasă).
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 3,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

2.6. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
  - *În regim izolat*, construcțiile se vor retrage faţă de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim **0,60** m, menținându-se față de cealaltă limită lateral o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea construcţiei până la streaşină sau cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **2,00** metri.
  - *În regim cuplat,* în cazul existenţei unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **3,00** metri.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă la cel puţin **5,00** metri;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

2.7. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.*

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

2.8. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

2.9. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Minimul de locuri de parcare este de un loc. Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- În cazul construcțiilor prevăzute la ”utilizări admise cu condiționări”, minimul este de:
  - Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
  - Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete;
  - Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

2.10. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (**D+P+1/M**);
  - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m.**
  - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00** m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până

la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

2.11. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă şi va exprima funcţiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- La finisarea faţadelor şi a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente şi a materialelor nespecifice funcţiunii de locuire;
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcţiile vor fi aşezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare faţă de punctele cardinal şi faţă de elementele ambient ale cadrului natural/construit, faţă de repere de interes);
- **Paramentul** se recomanda folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, ţigla ceramică sau ţigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol**; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria.** Se recomanda ca tamplaria ferestrelor şi a usilor exterioare să se realize din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeţi, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecţii metalice aparente, baluştri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific functiunilor de locuire.
- **Acoperişul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip şarpantă din lemn cu pante simetrice, in 2 sau 4 ape sau tip terasa. Se recomanda evitarea formeor curbe sau asimetrice pentru acoperisuri.
- **Învelitorile**: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fara stralucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roşu sau bordo-vişiniu).
- **Lucarnele** se recomanda ferestre de tip luminator
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodăreşti vor respecta arhitectura clădirii principale.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

2.12. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte

împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
  - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
  - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
  - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
  - Imobilele vor fi prevăzute cu un spaţiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deşeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa de minim 10,00 m de ferestrele locuinţelor, împrejmuite și impermeabilizate.
  - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe şi sursele de apă potabilă.

2.13. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00** mp;
- Se vor utiliza vegetația specifica locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau răşini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.

2.14. Împrejmuiri

- Portile valoroase vor fi pastrate si reconditionate, cu mentinerea si ingrijirea decoratiunilor;

- În funcție de specific, la aliniament se vor realiza porți înzidite conform specificului tesutului urban;
- Se interzic folosirea urmatoarelor materiale: tabla cutata, fier dublat cu policarbonat translucid; policarbonat, plexiglas, PVC, etc.; se va folosi lemnul, fier forjat. Este interzisă utilizarea de materiale plastice. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

3.1. Procentul de ocupare al terenului

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

3.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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

Lc1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu densitate mică

Lc2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu densitate mare

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzonele **Lc1** și **Lc2** cuprind terenuri destinate locuințelor colective și funcțiunilor complementare, diferențiate în raport cu caracterul construit existent, regimul de înălțime, intensitatea utilizării terenului și direcțiile de dezvoltare urbanistică stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.

  Prrevederile de mai jos se aplică ambelor zone funcționale:
  - ***Lc1- Locuințe colective și funcțiuni complementare cu densitate mica;***
    Subzona **Lc1** cuprinde zonele în care fondul construit este constituit, în principal, din locuințe colective deja edificate, aflate în curs de edificare și/sau autorizate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, realizate în baza documentațiilor de urbanism aprobate și a autorizațiilor de construire emise, cu regimuri de înălțime predominante de până la **P+3E – P+4E**.
    Prin prezentul regulament se preia ca regim maxim de construire al subzonei regimul de înălțime de maximum P+3E, rezultat din documentațiile de urbanism aprobate și autorizațiile de construire emise anterior. Dezvoltările noi vor asigura integrarea și completarea coerentă a ansamblurilor existente, cu respectarea regimului maxim de înălțime stabilit pentru subzona Lc1.

  - ***Lc2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu densitate mare.***
    Subzona este caracterizată printr-un regim de construire specific locuirii colective cu densitate ridicată, rezultat din dezvoltările urbanistice aprobate anterior, amplasate în zona de acces către municipiul Iași.
    Prin prezentul regulament **se preiau și se mențin principiile de construire și principalii indicatori urbanistici stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate anterior** pentru aceste zone, fiind admise locuințe colective și funcțiuni complementare cu un regim de înălțime de maximum **P+M+10E,** în condițiile stabilite prin prezentul regulament.
    Construcțiile existente, precum și construcțiile autorizate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin și se pot realiza în conformitate cu actele de reglementare și autorizare emise.

1.2. Condiționări specifice.

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Utilizări admise

Pentru subzona Lc1:

- Locuinţe colective cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe :
  - maxim **200,00 mp - suprafața construită la sol per clădire;**
- Locuințe colective, precum și locuințe cu maximum două unități locative de tip duplex, realizate în regim izolat sau cuplat, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
  - **maximum 200,00 mp suprafață construită la sol per clădire.**
- Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe;
- Spații de circulatie, garaje, spații vezi amenajate ;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului

public. Sisteme și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, aferente funcțiunilor admise, inclusiv panouri fotovoltaice și solare, invertoare, sisteme de stocare a energiei, pompe de căldură și instalațiile tehnice necesare funcționării acestora;

Pentru subzona Lc2:

- Locuinţe colective cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe :
- Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe;
- Servicii, birouri, spații de agrement și sport;
- Spații de circulatie, garaje, spații vezi amenajate, parcări supraetajate ;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public. Sisteme și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, aferente funcțiunilor admise, inclusiv panouri fotovoltaice și solare, invertoare, sisteme de stocare a energiei, pompe de căldură și instalațiile tehnice necesare funcționării acestora;

2.2 Utilizări admise cu condiționări

Pentru subzonele Lc1 și Lc2:

- Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public, așa cum prevede Art. 33 din Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996;
- Se admit construcții cu rol de dotări publice, echipamente tehnico-edilitare, spații de circulație, sală de fitness, zone de agrement tip spa, precum și activități de agrement și sport, cu condiția ca acestea să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice;
- Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete). Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafețe vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare există balcoane, fără a depăși geometria acestora;
- Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei, inclusiv comerț, supermarket, hypermarket, servicii profesionale, profesii liberale, alimentație publică și showroomuri de prezentare, sunt admise numai la parter, cu condiția ca acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice;
- Funcțiuni de sănătate, inclusiv cabinete medicale, și funcțiuni de învățământ, inclusiv grădinițe și creșe, cu condiția respectării normelor specifice în vigoare și a asigurării dotărilor și acceselor necesare funcționării acestora;
- La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanță, proiectare, cercetare, etc, cu condiția că acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonică.

1.1 Utilizări interzise

Pentru subzonele Lc1 și Lc2:

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la ”utilizări admise” și ”utilizări admise cu condiționări”;
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât cele de la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurile reutilizabile,

exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localităţii, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;

2 CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1 Caracteristici ale parcelelor

Pentru subzona Lc1:
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă suprafaţa minimă de **1000 mp** şi un front la stradă de minim **15,0 m**;
  - adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lăţimea;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum (de minim 4,0 m) public direct sau prin servitute de trecere legal obținută
- Parcelele existente la data aprobării prezentului PUG, cu suprafața mai mică de 1.000 mp, își vor menține suprafața existentă și vor putea fi construite cu locuințe cu maximum două unități locative, de tip duplex, în regim izolat sau cuplat, cu respectarea indicatorilor urbanistici, a suprafeței construite maxime la sol de 200,00 mp/clădire și a celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

Pentru subzona Lc2:
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă suprafaţa minimă de **2000 mp** şi un front la stradă de minim **20,0 m**;
  - adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lăţimea;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum (de minim 4,0 m) public direct sau prin servitute de trecere legal obținută
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2 Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Pentru subzonele Lc1 și Lc2:
- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament.
- Se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3 Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

Pentru subzona Lc1:
- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa după cum urmează:

  a) În regim izolat:
  - Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puţin de **5,00 m**.

  b) În regim cuplat:
  - Construcțiile se vor alipi pe una dintre limitele laterale ale parcelei, conform prevederilor Codului Civil și cu acordul proprietarului vecin, după caz;
  - Față de latura opusă calcanului, se va asigura o retragere minimă de **5,00 m;**
  - Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent, iar alipirea se admite numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage faţă de limita posterioară de proprietate cu minim înălţimea construcţiei, măsurată la streaşină sau cornişă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **5,00 m.**
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

Pentru subzona Lc2:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță de minimum **H/2**, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță de minimum **H/2**, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru subzonele Lc1 și Lc2:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.*

3.5 Condiții de acces și circulație

Pentru subzonele Lc1 și Lc2:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6 Staționarea autovehiculelor

Pentru subzonele Lc1 și Lc2:

- Staţionarea autovehicolelor se admite numai in locurile special amenajate. Spatiile amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor se vor realiza la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Se va asigura minim 1 loc de parcare/apartament;
- Pentru alte funcțiuni admise, necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul

Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.

- Platformele pentru autovehicule se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcarea şi staţionarea autovehiculelor şi atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7 Înălţimea maximă a construcţiilor

Pentru subzona Lc1, regimul maxim de înălțime admis este:

- Subsol/Demisol + Parter + 2 Etaje + Mansardă (**S/D+P+2E+M**);/
- Subsol/Demisol + Parter + 3 Etaje (**S/D+P+3E**);
- Înălţimea maximă admisă a construcţiilor, măsurată la cornişă sau streaşină în punctul cel mai înalt, nu va depăşi **13,00 m.**
- Înălţimea maximă a construcţiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi **18,00 m.** Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **18,00** m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- *Clădirile existente care depăşesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

Pentru subzona Lc2, regimul maxim de înălțime admis este:

- **Subsol/Demisol + Parter + 10 etaje (S/D+P +10E)**.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă față de cota terenului amenajat, este de **40,00 m**.

- În zonele afectate de culoare de protecție sau de siguranță aferente rețelelor tehnico-edilitare, regimul de înălțime se va subordona condițiilor și normelor specifice aplicabile.
- Construcțiile existente și construcțiile autorizate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament se mențin în condițiile actelor de reglementare și autorizare emise.

3.8 Aspectul exterior al construcţiilor

Pentru subzonele Lc1 și Lc2:

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă şi va exprima funcţiunea pe care o reprezintă;
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- La finisarea faţadelor şi a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente şi a materialelor/formelor nespecifice funcţiunii de locuire;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- Se recomandă utilizarea materialelor durabile și de calitate bună.
- **Volumetria** va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
- **Intervenţii asupra clădirilor existente:**
  - Reabilitarea termică a faţadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
  - Orice intervenţii privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parţială a unei clădiri se vor integra şi subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

- Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwish, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.)
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile şi categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale şi ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9 Condiţii de echipare edilitară

Pentru subzonele Lc1 şi Lc2:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branşamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcţie);
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc);
- Se va asigura evacuarea rapidă şi dirijarea apelor prin şanţuri spre pârâuri;
- Se admit soluţii locale de echipare edilitară cu condiţia respectării normelor sanitare şi asigurării posibilităţii de racordare la reţelele publice viitoare;

3.10 Spaţii verzi

- **Pentru subzona Lc1,** pe ansamblul teritoriului rezidenţial, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
- **Pentru subzona Lc2,** spațiile verzi amenajate pe sol natural vor reprezenta minimum 30% din suprafața parcelei. Suprafețele destinate circulațiilor carosabile, parcajelor, circulațiilor pietonale și platformelor amenajate nu se includ în suprafața minimă de spațiu verde.
- **Pentru subzonele Lc1+Lc2:**
- Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare **100,00** mp;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.
- În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spaţiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minim două laturi şi să fie destinat folosinţelor anterior menţionate.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui

număr de minim 3 pomi per gospodărie. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite şi alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul şi formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme şi alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau răşini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.

3.11 Împrejmuiri

Pentru subzonele Lc1 și Lc2:

- Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m.**
- Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activităţi ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecţie – grădinițe, școli, licee, instituţii medicale, administrative etc. În acest caz, la limita proprietăţii se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Procentul de ocupare al terenului

- Pentru **Lc1**, se va respecta:
  - P.O.T. maxim admis: **30%**
- Pentru **Lc2**, se va respecta:
  - P.O.T. maxim admis: **50%**

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului

- Pentru **Lc1**, se va respecta:
  - C.U.T. maxim admis: **1,2**
- Pentru **Lc2**, se va respecta:
  - C.U.T. maxim admis: **4,0**

IS – INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

ISP – Instituții și dotări de interes public

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde instituţii şi servicii publice sau de interes public: administrative, socio-culturale, de învățământ, de sănătate, de cult, etc, dispersate în teritoriul intravilanului comunei. Prin instituţie se înţelege un organ sau organizaţie (publică sau privată) care desfăşoară activităţi cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone IS cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta prevederile Articolului 13, punctele K, L.
- Pentru imobilele/parcelele situate integral sau parțial în interiorul Zonelor Construite Protejate – ZCP, identificate conform planșelor de reglementări urbanistice, se vor respecta suplimentar prevederile Articolului 13, lit. M – „Reglementări specifice pentru Zonele Construite Protejate – ZCP”.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Utilizări admise

- Funcțiuni administrative (primărie, consiliu local, poliție, pompieri, oficii poștale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele);
- Funcțiuni de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centre / complexuri culturale, teatre, săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Funcțiuni de sănătate și de asistență socială (spitale (generale, de specialitate), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcţionale, centre psihiatrice), policlinici, dispensare, farmacii, cabinete medicale de specialitate, centre medicale, centre de permanență, azile, centre de îngrijire și altele);
- Funcțiuni de învățământ și de cercetare (învățământ preșcolar (grădiniţe, creșe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, after-school și altele);
- Funcțiuni silvice de interes public – cantoane silvice, sedii și puncte de lucru ale ocoalelor silvice, precum și construcții și amenajări administrative și tehnice aferente activităților de administrare, pază și monitorizare a fondului forestier;
- Funcțiuni de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri și altele);
- Alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public ;
- Funcțiuni complementare cu rolul deservirii funcțiunii de bază;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public. Sisteme și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, aferente funcțiunilor admise, inclusiv panouri fotovoltaice și solare, invertoare, sisteme de stocare a energiei, pompe de căldură și instalațiile tehnice necesare funcționării acestora;

2.2 Utilizări admise cu condiţionări

- Funcțiunile comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea), cu următoarele condiții:
  - Suprafața desfășurată a construcțiilor să nu depășească **100,00 mp ADC;**
  - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
  - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii.
- Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
  - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
  - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
  - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Funcțiuni de cazare ((semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate) ale instituţiilor de învăţământ sau cercetare cu condiţia ca proprietatea şi administrarea să aparţină acestora;
- Se admit locuinţe de serviciu permanente sau temporare, cu condiţia ca acestea să fie destinate exclusiv angajaţilor, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, a condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare, precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
- Se admit conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public (din cadrul zonei funcționale IS) şi să fie compatibile cu clădirile existente;
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- Autorizarea bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - Staţii de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - Construcţii şi panouri publicitare;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3 Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile,

exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de imbunătățire funciară;
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localităţii, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajari, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;

3 CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1 Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **700,00 mp;**
  - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m.**
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 700 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2 Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **3,00 m** față de aliniament, în funcţie de profilul activităţii şi caracterul zonei construite;
- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.
- În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **3,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Conformarea construcțiilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

3.3 Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălţimea la cornișă, dar nu mai puţin de **3,00 m**; retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim **3,00 m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puţin de **5,00 metri.**
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.*

3.5 Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcţiile pentru învăţământ şi sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulaţie din reţeaua de circulaţie publică majoră existentă în relaţia cu transportul public şi două accese separate pentru evacuarea în caz de urgenţă. Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Construcţiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare. Construcţiile pentru învăţământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulaţie din reţeaua de circulaţie publică majoră existentă în relaţia cu transportul public şi două accese separate pentru evacuarea în caz de urgenţă. Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

3.6 Staționarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de

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

- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de:
  - Pentru construcții administrative, comerciale și de servicii - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
  - Pentru construcții de cultură, de sănătate și asistență socială, de învățământ și cercetare, de agrement, de turism, de locuire, pentru extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente și pentru funcțiuni mixte - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
  - Pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori, un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
  - Pentru construcții de cult - minim 5 locuri de parcare și 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7 Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  Parter + 3 Etaje **(P+3E)**
- Înălţimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornişă sau streaşină în punctul cel mai înalt, nu va depăşi **12,00 m.**
- Înălţimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi **16,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **16,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8 Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate*
- Intervențiile în țesutului traditional rural se vor realiza cu respectarea recomandărilor Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediu rural, elaborat de Ordinul Arhitecților din România.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperişul** va avea o formă geometrică simplă şi va fi de tip şarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafaţa fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwish, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.)**. Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată şi realizată conform tipologiilor de inspiraţie locală, din lemn sau PVC, în culori specific. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcţiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase şi, pe cât posibil, repararea şi conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiţionale locale. Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale şi ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de faţadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9 Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **<u>Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială</u>**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

- La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
  - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
  - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deşeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa de minim 10,00 m de ferestrele locuinţelor, împrejmuite și impermeabilizate.
  - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuinţe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, daca este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precădere minerală, însă vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 20% din această suprafață.
- Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim:
  - 20% din suprafața terenului pentru construcţii administrative, comerciale și de servicii;
  - 60% din suprafața terenului pentru construcții de sănătate, învățământ;
  - 40% din suprafața terenului pentru restul funcțiunilor;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme şi alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau răşini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Înălțimea nu va depăși 2,00 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri.*

4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis:
  - **50%** - pentru funcțiuni administrative, comerciale și de servicii;
  - **25%** - pentru funcțiuni de învățământ (teren ocupat de construcții)
  - **20%** - pentru funcțiuni de sănătate;
  - **30%** - pentru alte funcțiuni.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
  - **1,5** - pentru funcțiuni administrative, comerciale și de servicii;
  - **0,75** - pentru funcțiuni de învățământ;
  - **0,6** - pentru funcțiuni de sănătate;
  - **0,9** - pentru alte funcțiuni.

CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

CS – Comerț și servicii

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde funcțiuni comerciale și de servicii și dotările complementare aferente.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

1.2.CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public.*

2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii și altele);
- Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
- Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
- Funcțiuni de turism, agrement și organizare de evenimente (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare – pensiuni turistice și agroturistice, hoteluri, vile turistice și alte structuri de cazare –, săli de evenimente, precum și amenajări de agrement aferente, săli de fitness, zone de agrement tip SPA);
- Funcțiuni de sport și agrement (baze sportive, terenuri de fotbal, terenuri multifuncționale pentru handbal, baschet, volei, tenis și alte activități sportive, construcții pentru vestiare și spații administrative aferente, cabine de acces/poartă, gradene și tribune pentru spectatori, precum și parcaje, alei pietonale, spații verzi și alte construcții, instalații și amenajări necesare funcționării acestora);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public. Sisteme și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, aferente funcțiunilor admise, inclusiv panouri fotovoltaice și solare, invertoare, sisteme de stocare a energiei, pompe de căldură și instalațiile tehnice necesare funcționării acestora;

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Funcțiuni de depozitare, cu următoarele condiții:
  - Obţinerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
  - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;
  - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
  - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
  - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei;

- Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, staţie de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică, cu următoarele condiții:
  - Obţinerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
  - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Se admit locuințe de serviciu, permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie aferente și să deservească exclusiv funcțiunea de bază admisă pe parcelă, fiind destinate personalului care asigură funcționarea, administrarea, întreținerea sau paza obiectivului; locuința de serviciu nu poate constitui funcțiune independentă pe parcelă.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - Staţii de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - Construcţii şi panouri publicitare;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de imbunătățire funciară;
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare şi/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localităţii, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajari, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **700,00 mp**;
  - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m.**
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 700 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea

casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.

- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **5,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **25,00** m de la aliniament.

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa după cum urmează:
  a) În regim izolat**,** construcțiile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din media înalţimilor clădirilor măsurate la cornişă, dar nu mai puţin de **3,00** metri;
  b) În regim cuplat*,* în cazul existenţei unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **3,00** metri.
- În cazul existenţei unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă la cel puţin **5,00 metri;**

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.*

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din

domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare. Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asflatarea acestora. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Parter + Etaj + Mansardă (**P+1E+M**);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **9,00 m.**
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **14,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 14,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate*
- Intervențiile în țesutului traditional rural se vor realiza cu respectarea recomandărilor Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediu rural, elaborat de Ordinul Arhitecților din România.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile

din spațiul public.

- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwish, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.)**. Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specific. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcţiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase şi, pe cât posibil, repararea şi conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiţionale locale. Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale şi ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în aşa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de faţadă (profilaturi, ferestre, streşini, etc.) şi fără a disturba circulaţia pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
  - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
  - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
  - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
  - Imobilele vor fi prevăzute cu un spaţiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deşeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa de minim 10,00 m de ferestrele locuinţelor, împrejmuite și impermeabilizate.
  - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodăreşti) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe şi sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 20% din suprafața totală a parcelei.
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 20% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale şi naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme şi alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 2,00 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **1,3**

ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

ID – Unități industriale și de depozitare

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1 Condiționări specifice

- Se vor respecta prevederile impuse prin prezentul Regulament la secțiunea 1.3., privind ***"Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele de industrie și depozitare"*** .
- Pentru imobilele/parcelele situate integral sau parțial în interiorul Zonelor Construite Protejate – ZCP, identificate conform planșelor de reglementări urbanistice, se vor respecta suplimentar prevederile Articolului 13, lit. M – „Reglementări specifice pentru Zonele Construite Protejate – ZCP".
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele);
- Producție industrială mică și medie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, de regulă valorificând materii prime locale, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spatiul vizibil din circulațiile publice și parcelele adiacente pentru depozitare și producție, cu excepția activităților atractive pentru turiști.
- Funcțiuni complementare activității industriale de bază (administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, financiar-bancare, comerciale (comerț en-gros,), funcțiuni de agrement și altele);
- Incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale și altele;
- Centre de cercetare și centre de formare profesională;
- Poli tehnologici;
- Parcuri fotovoltaice și alte capacități de producere a energiei din surse regenerabile, inclusiv panouri fotovoltaice, invertoare, posturi de transformare, stații și instalații electrice, sisteme de stocare a energiei, precum și construcțiile, instalațiile și amenajările tehnice necesare funcționării acestora;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu, cu următoarele condiții:
  - Să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale;

  - Să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Activităţile actuale vor fi permise în continuare cu condiţia diminuării cu cel puţin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Depozitarea de deşeuri industriale, tehnologice, cu condiția amplasării doar în spaţii special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare;
- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile;
- Conversia funcțională a construcțiilor și incintelor industriale existente este admisă, inclusiv pentru introducerea unor funcțiuni sociale, culturale, educaționale, de agrement/loisir, recreative, expoziționale, pentru evenimente și alte funcțiuni de interes public sau servicii compatibile cu zona. Se va urmări, cu prioritate, reabilitarea, reutilizarea și adaptarea fondului construit existent.
- Conversia funcțională este condiționată de asigurarea compatibilității noilor utilizări cu vecinătățile și cu activitățile existente, de respectarea condițiilor de acces, echipare edilitară, parcaje, securitate la incendiu, protecția mediului și sănătatea populației, precum și de eliminarea sau diminuarea eventualelor incompatibilități generate de utilizările industriale anterioare.
- În cazul fostelor incinte industriale, inclusiv al incintei fostei fabrici de cărămidă (monument istoric), se încurajează conversia funcțională și regenerarea acestora prin introducerea unor funcțiuni sociale, culturale, educaționale, de agrement/loisir, recreative, pentru evenimente, servicii sau alte activități compatibile, cu valorificarea, în măsura posibilului, a construcțiilor existente și integrarea noilor intervenții în contextul urban și peisagistic.
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - Staţii de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - Construcţii şi panouri publicitare;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

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

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1500,00** mp;
  - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m;**
  - Adâncimea să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;
  - Parcela să aibă formă regulată.
- Reparcelarea terenurilor se va realiza printr-o documentație de urbanism (PUZ) astfel încât să se preteze funcțiunii. Se vor prevedea spații verzi publice și spații necesare infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **8,00 m** față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor

drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m față de locuințe**.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea construcţiei măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin **de 5,00 m.**
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage faţă de limita posterioară de proprietate cu minim înălţimea construcţiei, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **5,00 m.**
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m** față de locuințe.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.*

3.5. Condiţii de acces şi circulaţie

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie. Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:

- Parter (**P**);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m.**
- Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la **12,00** m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul:** Se încurajează realizarea de acoperișuri terasă înierbate. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip șarpantă în două ape, cu pante de 20-30 de grade. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei. **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**
- **Tâmplăriile:** Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripţiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile şi condiţiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,50 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m) şi nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare

edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Racorduri şi branşamente la reţelele edilitare existente:**
  - Autorizarea executării construcţiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la reţelele existente
  - În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului,
  - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.
  - Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
  - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nişe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulaţia publică.
- **Apele pluviale**:
  - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streşinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- **Instalaţii şi echipamente:**
  - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.
  - Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deşeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe şi sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **0,5** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește **6** mc/mp de teren).

A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE

A1 – Unități agrozootehnice

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1. Condiționări specifice

- Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism, aprobate conform legii.
- Se vor elabora studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate.
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Exploatații și ferme agrozootehnice încadrate conform legii ca exploataţii specializate:
  - Culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente),
  - Exploataţii specializate - producţie animală (creşterea animalelor erbivore, creşterea animalelor granivore şi altele), exploataţii mixte (culturi mixte, exploataţii mixte de creştere a animalelor, exploataţii mixte de culturi şi creşterea animalelor, exploataţii neclasificate);
- Funcțiuni agricole și agrozootehnice:
  - Unități economice agricole, agrozootehnice, mixte;
  - Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (silozuri pentru furaje, magazii, şoproane, silozuri pentru depozitarea şi conservarea seminţelor de consum, platformele şi spaţiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadniţe şi ciupercării, îngrăşăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru animale, ferme de animale, garaje pentru maşini agricole, utilaje, ateliere), centre de colectare și prelucrare și altele);
- Funcțiuni complementare activității agricole sau agrozootehnice de bază (administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spaţii şi anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, comerciale (comerț en-gros sau cu amănuntul, alimentație publică), industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producţie, prelucrare sau asamblare în care se desfăşoară activităţi productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuţie și altele), spații de agrement și altele);
- Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public. Sisteme și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, aferente funcțiunilor admise, inclusiv panouri fotovoltaice și solare, invertoare, sisteme de stocare a energiei, pompe de căldură și instalațiile tehnice necesare funcționării acestora;

1.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Se admit locuințe și funcțiuni de agrement, doar pentru angajații unităților agricole sau agrozootehnice;
- Se admite depozitarea de deşeuri tehnologice doar în spaţii special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Funcțiunile agrozootehnice au obligația conformării la cerințele sanitar-veterinare și de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară, dacă legislația în vigoare o impune

1.3. Utilizări interzise

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

2. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

2.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp;**
  - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m.**
- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agrozootehnice se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim **2500,00 mp** și au asigurat accesul dintr-un drum public.
- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingerit al mașinilor de intervenție. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

2.2. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **8,00 m** față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m față de locuințe.**
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

2.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage faţă de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu minim **6,00 m**. În cazul

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

2.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.*

2.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele cu aceeași zonificare funcțională sau situate în extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuire.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

2.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare pentru autovehicule. Construcțiile cu funcțiuni productive vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare / garare pentru utilaje și platforme de încărcare / descărcare.
- Se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.

2.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Parter (**P**);
- Înălţimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului. Prin excepție, se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,00 m inclusiv. Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism. Fac excepţie coşurile de fum, antenele şi alte instalaţii tehnice specifice funcţiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

2.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradictie cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri

în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

- **Volumetria**: Volumetria construcţiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul .
- **Acoperişurile**: Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluţii speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetaţie locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fălțuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins și altele). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Cromatica:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- **Reclamele, firmele, inscripţiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile şi condiţiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.

2.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente:**
  - Autorizarea executării construcţiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la reţelele existente
  - În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului,
  - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.
  - Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele

prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulaţia publică.

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

2.10. Spaţii verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.
- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinţei terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici

2.11. Împrejmuiri

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

3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

3.1. Procentul de ocupare al terenului

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

3.2. Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. maxim admis: **0,5** - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește **6 mc/mp de teren.**

M – ZONĂ MIXTĂ

M1 – Zonă mixtă - Locuințe, comerț și servicii

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona are un caracter mixt, fiind destinată funcțiunii de locuire, funcțiunilor comerciale și de servicii și dotărilor complementare aferente.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Se admit următoarele funcțiuni:
  - Locuințe individuale în regim de construire izolat, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament;
  - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
  - Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
  - Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public. Sisteme și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, aferente funcțiunilor admise, inclusiv panouri fotovoltaice și solare, invertoare, sisteme de stocare a energiei, pompe de căldură și instalațiile tehnice necesare funcționării acestora;

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de servicii de tip restaurant/cafenele/baruri, cu respectarea următoarelor condiții:
  - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
  - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea), funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea), cu următoarele condiții:
  - Să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip.
- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane și altele asemenea), cu următoarele condiții:
  - cu respectarea legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Se admite conversia locuințelor situate în clădiri existente în alte funcțiuni permise la ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”, cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 50% din totalul C.U.T.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de

amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).

- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - Staţii de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - Construcţii şi panouri publicitare;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Antene GSM, service auto/spalatorii auto;
- Depozitare/comerț en-gros ;
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajari, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
  - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m.**
  - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lăţimea;
  - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 500 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.

3.2. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament.
- Se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **100,00** m de la aliniament. În exteriorul zonei

de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa după cum urmează:
  a) În regim izolat:
  - se permite amplasarea la **minimum 0,60 m** față de una dintre limitele laterale ale proprietății, atunci când pe fațada respectivă **nu există ferestre**;
  - se va asigura o retragere de **minimum 3,00 m** față de cealaltă limită laterală, pentru iluminarea și ventilarea naturală a încăperilor;
  - ferestrele pentru vedere, balcoanele sau alte asemenea elemente neparalele cu linia de hotar sunt interzise la o distanță mai mică de 1,00 m față de limita proprietății.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă la cel puţin 5,00 metri;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.*

3.5. Condiţii de acces şi circulaţie

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un singur acces auto și un singur acces pietonal, acestea putând fi realizate și în varianta cuplată, în funcție de configurația parcelei și de frontul la stradă.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona și în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Subsol/Demisol + Parter + Etaj/Mansardă (**S/D+P+1/M**);
  - Înălţimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m.**
  - Înălţimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00** m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct, respectiv în punctul în care terenul amenajat are cota cea mai mică, pe maximum două laturi ale construcției.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului amenajat și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU și au Autorizație de Construire emisă înainte de aprobarea prezentului PUG, se mențin.*

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwish, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specific. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb,

poligon, etc.).

- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcţiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase şi, pe cât posibil, repararea şi conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiţionale locale. Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale şi ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de faţadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se va urmări echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **<u>Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială</u>**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
  - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
  - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **<u>Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale</u>**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza

subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulaţia publică.
- Se interzice montarea pe faţadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.

- **Salubritate:**
  - Imobilele vor fi prevăzute cu un spaţiu interior parcelei, cu acces public, destinat colectării deşeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa de minim 10,00 m de ferestrele locuinţelor, împrejmuite și impermeabilizate.
  - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe şi sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei.
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifica locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale şi naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau răşini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren "în trepte", fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte aşexate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile gospodăriilor se vor realiza din materialele : piatra locală, lemnul, nuielele împletite, dulapii sau riglele din lemn, fierul forjat simplu, precum și gardurile vii formate din carpen, alun, salcie sau alți arbuști locali. Se admit combinații între soclu de piatră și gard de lemn sau metal forjat, conform tradiției constructive din zonă.
  - Nu se admit împrejmuiri din materiale plastice (PVC, policarbonat, plexiglas), panouri prefabricate metalice, beton aparent sau alte materiale industriale străine de specificul local.
  - Înălțimea maximă la frontul stradal va fi de **2,20 m**, iar gardurile laterale și posterioare pot fi reduse, adaptate funcțiunii gospodăriei.
  - Se va păstra textura naturală și cromatica discretă a materialelor, fără vopsitorii lucioase sau culori saturate.
- Porțile de acces se vor realiza din lemn sau fier forjat simplu, cu două canaturi batante și stâlpi din lemn sau piatră, conform tipologiei locale. Deschiderea porților se va face spre interiorul parcelei sau în planul

împrejmuirii.

- Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi transparente în zona de intersecție cu domeniul public, pentru a asigura vizibilitatea și coerența fronturilor.
- Împrejmuirile spre spațiul public vor fi prevăzute cu nișe integrate pentru contoare, amplasate în interiorul limitei de proprietate, fără a ocupa domeniul public.
- Gardurile vii sunt permise și încurajate ca element de delimitare, pentru integrarea naturală a noilor construcții în peisajul rural.
- Împrejmuirile dintre proprietăți se vor realiza în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinilor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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

M2 – Zonă mixtă - Turism și agrement

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona are un caracter mixt, cuprinzând funcțiuni de locuire permanentă sau de vacanță, funcțiuni turistice, funcțiuni de agrement și alte funcțiuni complementare.
- Se urmareste realizarea unui spatiu destinat recreerii, prin posibilitatea construirii de case de vacanta si a locuintelor, cu preponderenta spatiilor plantate. Sunt acceptate spatii de cazare, care nu influenteaza conditiile de locuit.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora;
- Funcțiuni de locuire temporară (case de vacanță, locuințe de serviciu);
- Funcțiuni de agrement, recreere și organizare de evenimente (zone și complexe de agrement, piscine interioare și exterioare, ștranduri, spații pentru recreere, săli de evenimente, pavilioane, foișoare, terase, corturi și alte structuri ușoare/demontabile destinate activităților de agrement sau organizării de evenimente, precum și amenajările și dotările aferente);
- Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: vile, bungalouri, cabane, pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, tabere școlare, campinguri și zone de tip glamping, inclusiv amplasarea de corturi și structuri ușoare/demontabile pentru cazare, cu dotările aferente, pavilioane pentru băi sau băi amenajate în clădirile destinate cazării, spa-uri, centre de welness[1], centre de tratament / recuperare)
- Funcțiuni de sport și agrement (construcţii pentru activităţi sportive, complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, poligoane pentru tir, terenuri de sport în aer liber, tribune pentru spectatori și altele);
- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (cafenele, cofetării, restaurante, etc.), servicii cu profil turistic sau cultural, ateliere de întreținere, reparații, birouri pentru servicii profesionale, oficii poștale și altele);
- Funcțiuni de cultură (săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spaţii şi amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Amenajări pentru activităţi în aer liber (locuri de joacă pentru copii, scuaruri, terenuri de sport, platforme cu destinaţii diverse, spectacole, picnic, grătare și altele), edicule ca parte a amenajărilor pentru susţinerea activităţilor în aer liber, agrement privat (grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură) și altele;
- Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public. Sisteme și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, aferente funcțiunilor admise, inclusiv panouri fotovoltaice și solare, invertoare, sisteme de stocare a energiei, pompe de căldură și instalațiile tehnice necesare funcționării acestora;

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea), funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea), cu următoarele condiții:
  - Să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip.

[1] Potrivit Organizației Mondiale a Sănătății, ”Wellnes” reprezintă ”o stare de bunăstare fizică, mentală și socială completă și nu doar absența bolii sau a infirmității”

- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
  - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de 50,00 mp;
  - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
  - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele), cu următoarele condiții:
  - Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine şi 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuinţelor învecinate şi la minim 25m de clădirile din zona IS;
  - Vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz.
- Funcțiunile comerciale, de servicii și de turism vor respecta următoarele condiții:
  - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
  - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
  - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
  - Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe;
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - Staţii de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - Construcţii şi panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţiile la nivel ale căilor de comunicaţie, în ampriză şi în zonele de siguranţă, precum şi pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi în intersecţii, amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripţii, pancarte, gravuri, afişe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil şi autorizaţia de

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

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

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

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

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000 mp**;
  - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m.**
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. . Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.
- În cazul operațiunilor de parcelare, se interzic parcelările noi de tip urban: loturile vor fi de tip rural și vor respecta următoarele caracteristici: raportul între frontul la stradă și adâncime de cel puțin 1/3, maxim 50 m în adâncime va fi zona destinată pentru clădiri, iar partea din spate va fi dedicată activităților agricole sau spațiilor verzi.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament.
- Se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comuna l și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **100,00** m de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălţimea la cornișă, dar nu mai puţin de **3,00 m**; retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim **3,00 m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage faţă de limita posterioară de proprietate cu minim înălţimea construcţiei, măsurată la streaşină sau cornişă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **5,00 m.**

- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte.În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,60 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.*

3.5. Condiţii de acces şi circulaţie

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru funcțiunea de locuire, staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului Platformele pentru autovehicule se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de:
  - Un loc de parcare per gospodărie pentru funcțiunea de locuire;
  - Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
  - Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;

- Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată și minim un loc de parcare pentru biciclete, pentru restul funcțiunilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Demisol + Parter + 1Etaj (**D+P+1E**);
- Înălţimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streaşină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m.**
- Înălţimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m.** Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 12,00 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperişul** va avea o formă geometrică simplă şi va fi de tip şarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluţii speciale de integrare în peisaj se acceptă şi acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafaţa vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafaţa fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwish, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specific. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase şi, pe cât posibil, repararea şi conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiţionale locale. Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.

- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **<u>Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială</u>**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecţie a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
  - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
  - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **<u>Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale</u>**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulaţia publică.
  - Se interzice montarea pe faţadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.

- **Salubritate:**
  - Imobilele vor fi prevăzute cu un spaţiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deşeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deşeurilor menajere vor fi amenajate la distanţa de minim 10,00 m de ferestrele locuinţelor, împrejmuite și impermeabilizate.
  - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodăreşti) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe şi sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața totală a parcelei.
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare **100,00** mp;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau răşini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim 2,20 m.
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis:
  - 30% - pentru zonele de locuințe și pentru restul funcțiunilor, cu excepția funcțiuni de învățământ, sănătate.
  - 25% - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate;

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
  - 0,9 – pentru zonele de locuințe și restul funcțiunilor, cu excepția funcțiuni de învățământ, sănătate.
  - 0,75 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate.

M3 – Zonă mixtă – Servicii și industrie

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona are un caracter mixt. Aceasta se compune din terenurile ocupate de unități industriale nepoluante, activități productive și servicii conexe. Zona cuprinde activități manageriale, comerciale și tehnice, distribuție și comercializare, activități de mică industrie, activităţi industriale nepoluante, industrie alimentară, industrie artizanală, industrie ușoară, depozite, prestări servicii, anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

3.1. Utilizări admise

- Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producţie, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuţie, bază logistică, autobază, garaj şi atelier de întreţinere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele);
- Producție industrială mică și medie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, de regulă valorificând materii prime locale, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spatiul vizibil din circulațiile publice și parcelele adiacente pentru depozitare și producție, cu excepția activităților atractive pentru turiști.
- Funcțiuni complementare activității industriale de bază (administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spaţii și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, financiar-bancare, comerciale (comerț en-gros sau cu amănuntul, alimentație publică), funcțiuni de agrement și altele);
- Funcțiuni comerciale și de servicii cu dotările aferente (comerț nealimentar / alimentar, en-gros sau en-detail, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, staţie de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, reprezentanțe, ateliere de întreținere, reparații, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial cu dotările aferente și altele);
- Incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale și altele;
- Centre de cercetare și centre de formare profesională;
- Poli tehnologici;
- Parcuri fotovoltaice și alte capacități de producere a energiei din surse regenerabile, inclusiv panouri fotovoltaice, invertoare, posturi de transformare, stații și instalații electrice, sisteme de stocare a energiei, precum și construcțiile, instalațiile și amenajările tehnice necesare funcționării acestora;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

3.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Locuințe de serviciu, cu următoarele condiții:
  - Să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale;
  - Să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice, cu condiția amplasării doar în spaţii special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare;
- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale,

cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - Staţii de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

3.3. Utilizări interzise

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

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1 Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1500,00** mp;
  - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m;**
  - Adâncimea să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;
  - Parcela să aibă formă regulată.

3.2 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **8,00 m** față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m** față de locuințe.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea construcţiei măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **3,00 m.**
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage faţă de limita posterioară de proprietate cu minim înălţimea construcţiei, măsurată la cornişă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **5,00 m.**
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m** față de locuințe.

3.4 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor.*

3.5 Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie

să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.

- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie. Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

3.6 Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate.

3.7 Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Parter (**P**);
- Înălţimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m.**
- Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la **12,00** m de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.8 Aspectul exterior al construcțiilor

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul:** În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip șarpantă în două ape, cu pante de 20-30 de grade. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conţin azbest sau poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei.
- **Tâmplăriile:** Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie și aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripţiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,50 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,20 x 0,60 m) şi nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9 Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Racorduri şi branşamente la reţelele edilitare existente:**
  - Autorizarea executării construcţiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la reţelele existente
  - În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului,
  - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.
  - Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
  - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- **Apele pluviale**:
  - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil

privind picătura streşinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.

- **Instalaţii şi echipamente:**
  - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.
  - Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deşeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe și sursele de apă potabilă.

3.10 Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale şi îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.

3.11 Împrejmuiri

- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

5. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 60%

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,6 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 7,2 mc/mp de teren).

V – ZONĂ SPAŢII VERZI, SPORT ŞI AGREMENT

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

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1. Condiționări specifice

- Zonele verzi de protecţie a apelor şi cele cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza prevederilor legale în vigoare la data redactării prezentului regulament. Subzona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș, prevăzut de O.U. nr. 11/2007, art. 2, cu 100% din suprafață. Utilizarea „Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic” este definitivă și nu poate fi modificată.

2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

2.1. Utilizări admise

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

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

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

de apă, construcţii şi instalaţii hidrometrice, precum şi instalaţii de determinare automată a calităţii apelor, cu avizul administratorului cursului de apă.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă;
- Este interzisă aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, precum şi depozitarea pe malurile acestora a deşeurilor de orice fel;
- Este interzisă evacuarea apelor uzate de orice fel în cursul apelor;
- Este interzisă deschiderea şi exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracţie a agregatelor minerale fără aviz de gospodărire a apelor, fără autorizaţie de gospodărire a apelor sau fără autorizaţie de construire;
- Este interzisă depozitarea gunoaielor şi deşeurilor de orice fel, precum şi depozitarea sau folosirea de îngrăşăminte, pesticide ori alte substanţe periculoase;
- Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuştilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor şi avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zonele de protecţie a albiei minore, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Este interzisă desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Este interzisă realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Nu este cazul.

3.2. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

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

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

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

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

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

3.5. Condiţii de acces şi circulaţie

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor este interzisă. Prin excepție, staționarea autovehiculelor este permisă doar pe perioada realizării sau întreţinerii lucrărilor hidrotehnice şi a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situaţii de urgenţă.
- Se admite realizarea unor locuri de parcare pentru biciclete amplasate în vecintatea zonelor de odihnă sau a spațiilor de joacă.

3.7. Înălțimea maximă a construcţiilor

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

3.8. Aspectul exterior al construcţiilor

- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradictie cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.

- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ţine cont de accesul maşinilor de intervenţie. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

3.10. Spații verzi

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

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Împrejmuirea se va realiza din vegetație (gard viu).
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,1

Va – Parcuri cu acces public nelimitat

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1. Condiționări specifice

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș. Utilizarea „Parcuri cu acces public nelimitat" este definitivă și nu poate fi modificată.

2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

2.1. Utilizări admise

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

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi / zonelor de agrement cu condiția ca suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească 100,00 mp.
- În zona perimetrelor de protecție a apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;
- Construcţii sau instalaţii temporare pentru evenimente şi manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiţia să nu afecteze calitatea şi integritatea spaţiilor verzi sau plantate şi a de a fi complet demontabile. După demontarea construcţiilor temporare, spaţiile vor fi aduse la starea lor iniţială.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei;
- Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Tăierea arborilor maturi fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.
- Târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;

- Exploatații agricole și altele asemenea;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arţar, mesteacăn, stejar) plantaţi pe spaţiile verzi din domeniul public, precum şi al celor plantaţi în aliniamente în lungul străzilor, este interzisă intervenţia cu tăieri în coroana acestora, cu excepţia lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranţa traficului pietonal şi rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum şi a celor de pe traseul reţelelor aeriene;
- Este interzisă schimbarea destinaţiei, reducerea suprafeţelor ori strămutarea spaţiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcţiile locuinţelor sociale, obiectivele sociale de învățământ, sănătate, protecţie şi asistenţă socială, organizaţiile non-guvernamentale, precum şi administraţia publică şi autorităţile judecătoreşti.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

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

3.1. Caracteristici ale parcelelor

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

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim **0,60 m**, menţinându-se faţă de cealaltă limită laterală o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea construcţiei până la streaşină sau cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **5,00 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim **5,00 m.**
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.

- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Se va asigura accesul din circulaţiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi.
- Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Parcarea şi staţionarea autovehiculelor şi atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spaţiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

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

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradictie cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale şi îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ţine cont de accesul maşinilor de intervenţie. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).
- **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulaţia publică.
  - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Va fi prevăzut un spațiu, preferabil subteran, destinat colectării deșeurilor menajere. Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 70% din suprafața totală a parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale şi naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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

Vs – Zonă verde sport, agrement

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1. Condiționări specifice

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș. Utilizarea „Zonă verde sport, agrement" este definitivă și nu poate fi modificată.

2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

2.1. Utilizări admise

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

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi / zonelor de agrement cu condiția ca suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească **250,00 mp.**
- Construcţii sau instalaţii temporare pentru evenimente şi manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiţia să nu afecteze calitatea şi integritatea spaţiilor verzi sau plantate şi a de a fi complet demontabile. După demontarea construcţiilor temporare, spaţiile vor fi aduse la starea lor iniţială.
- În zona perimetrelor de protecție a apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
  - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - Staţii de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - Construcţii şi panouri publicitare;

- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

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

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

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

3.1. Caracteristici ale parcelelor

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

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim **0,60 m**, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea construcţiei până la streaşină sau cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **5,00 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim **5,00 m.**
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Se va asigura accesul din circulaţiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi.
- Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Parcarea şi staţionarea autovehiculelor şi atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

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

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradictie cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de

a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale şi îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ţine cont de accesul maşinilor de intervenţie. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.
- **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
  - Se interzice montarea pe faţadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.

Salubritate: Va fi prevăzut un spaţiu, preferabil subteran, destinat colectării deşeurilor menajere. Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 60% din suprafața totală a parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate şi echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderenţă din materiale naturale (lemn, piatră, etc.). În alcătuirile constructive pot fi folosite şi alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul şi formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme şi alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau răşini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale şi îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale

materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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

GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

GCc – Gospodării comunale , cimitire

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde cimitirele de pe teritoriul comunei și dotările complementare aferente (capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor).

1.1. Condiționări specifice

- Funcţionarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, cât şi prin regulamentele interne. În plus, pentru buna funcţionare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
  - Se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetaţiei, eliminarea spaţiilor verzi, ocuparea spaţiului dintre morminte;
  - Pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafeţe de teren învecinate se va întocmi o documentatie de urbanism, stabilită de autoritatea publică, prin care se vor asigura în mod obligatoriu şi zonele de protecţie sanitară spre noile vecinătăţi, în conformitate cu normele în vigoare;
- Pentru imobilele/parcelele situate integral sau parțial în interiorul Zonelor Construite Protejate – ZCP, se vor respecta suplimentar prevederile Articolului 13, lit. M – „Reglementări specifice pentru Zonele Construite Protejate – ZCP”.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

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

2.2. Utilizări admise cu condiționări

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

2.3. Utilizări interzise

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

- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente.
- Pentru fiecare loc de veci se vor asigura între **7,50 și 10,00 mp**.
- Pentru funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de **500,00 mp.**

3.2. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

- Clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim **5,00 metri** față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim **3,00 metri** față de aliniament ; Cimitirul va fi împrejmuit cu gard, dublat de o perdea de arbori spre aliniament.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **5,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim **3,00 metri** față de limitele laterale și la minim **5,00 metri** față de limitele posterioare. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim **3,00 metri** față de limitele laterale ale parcelei;

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât **3,00 m**, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

3.5. Condiții de acces și circulație

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

3.6. Staţionarea autovehiculelor

- Accesul autovehiculelor în incinta cimitirelor este interzisă. Fac excepție autovehiculele de întreținere și exploatare.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de 5 locuri de parcare pentru autovehicule și 5 locuri de parcare pentru biciclete. Necesarul de parcaje se va asigura în zona drumurilor publice, în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare

și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

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

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradictie cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale şi îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ţine cont de accesul maşinilor de intervenţie. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.
- **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza comunei.**

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii şi altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
  - Se interzice montarea pe faţadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Cimitirul va fi prevăzut cu un spaţiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat

colectării deşeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației și mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe şi sursele de apă potabilă

3.10. Spații verzi

- Pentru plantarea cimitirelor se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Perimetral, zona de 3,00 m față de împrejmuire se consideră zonă verde care nu poate fi utilizată pentru înhumări.
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale, naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale şi îndepărtarea acestora de construcţii concomitent cu dirijarea către spaţiile verzi. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.), va respecta tipologia locală specifică și va fi dublată de plantații. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

  Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,5 - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare

1. CARACTERUL SUBZONEI

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

1.1. Condiționări specifice

- Se vor elabora studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicaţii și altele);
- Stații meteorologice, platforme și echipamente pentru observații și măsurători meteorologice, climatologice și de monitorizare a parametrilor de mediu, precum și construcțiile și instalațiile tehnice aferente acestora;
- Staţii de epurare a apelor uzate sau a apelor uzate industriale de tip modular (containerizate), care asigură distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate conform legii;
- Staţii de epurare a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, care asigură distanţele minime de protecţie sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate conform legii;
- Instalaţii de îmbunătăţire a calităţii apei (deznisipatoare, decantoare, filtre, staţii de dezinfecţie, etc.), staţii de pompare, rezervoare îngropate, aducţiuni, conducte din reţelele de distribuţie și altele asemenea;
- Activităţi conexe funcțiunii de bază (administrative, sociale și altele).
- Amenajări aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: spații verzi, spații de colectare a deșeurilor, amenajări pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări.

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

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

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- În zona de protecţie sanitară cu regim sever cuprinzând terenul din jurul obiectivelor, este interzisă orice amplasare de folosinţă sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă;
- Terenurile cuprinse în zona de protecţie sanitară cu regim de restricţie pot fi exploatate agricol de către deţinătorii acestora, dar cu interzicerea:
  - Utilizării îngrăşămintelor naturale şi chimice;
  - Utilizării substanţelor fitosanitare;
  - Irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;

- Amplasării grajdurilor de animale şi a depozitării de gunoi animalier;
- Păşunatului şi însilozării nutreţurilor;
- Amplasării de sere şi de iazuri piscicole;

- Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calităţii apei;
- Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecţie instituite potrivit legislației în vigoare, precum și în zonele de protecţie sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafaţă sau subterane;
- În zona de protecţie sanitară cu regim de restricţie este interzisă:
  - Amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto, bazine neetanşe pentru ape reziduale, puţuri absorbante, haznale cu groapă simplă, locuinţe, spitale, aeroporturi, unităţi militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale şi pluviale, în condiţii de deplină siguranţă, în afara zonei de protecţie sanitară cu regim de restricţie;
  - Cimitire umane şi de animale, cimitire de maşini, containere de deşeuri, vidanjarea şi spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere, infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ şi/sau de răcire, efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuţia lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului, executarea de construcţii pentru activităţi industriale şi agricole (grajduri, silozuri, depozite de îngrăşăminte şi de substanţe fitosanitare, depozite de carburanţi, lubrifianţi, combustibili solizi), campinguri şi ştranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale şi pluviale, în condiţii de deplină siguranţă, în afara zonei de protecţie sanitară cu regim de restricţie;
  - Spălarea maşinilor şi efectuarea schimburilor de ulei, transportul pe conducte al substanţelor poluante de orice fel, cu excepţia conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecţie sanitară cu regim de restricţie, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanşeităţii;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

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

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

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

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea construcțiilor unele faţă de altele în cadrul aceleași parcele se va face, în funcţie de caracteristicile și destinaţia acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, mediu și stingerea incendiilor, în vigoare.

3.5. Condiții de acces şi circulație

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

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

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

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

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

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se vor respecta normele de protecţie a mediului privind gestionarea apelor uzate şi a deşeurilor provenite din întreţinerea instalaţiilor şi din procesele tehnologice aferente funcţiunii.
- Depozitarea gunoiului se poate realiza pe platforme impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m faţă de locuinţe şi sursele de apă potabilă.
- **<u>Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială</u>**:
  - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
  - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
  - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
  - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct

într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale**:
  - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
  - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nişe pentru pozarea cablurilor şi a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulaţia publică.

3.10. Spații verzi

- Stațiile de epurare vor fi prevăzute perimetral cu o perdea verde de protecție realizată din vegetație specifică locală.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Perimetral, zona de 3,00 m față de împrejmuire se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru amplasarea de construcții.
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale şi naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme şi alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari şi nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile nu vor depăși **2,00 m.**
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Zona de protecţie sanitară cu regim sever, cu excepţia celei instituite pentru aducţiuni şi reţele de distribuţie, se va împrejmui şi se va marca prin plăcuţe avertizoare. Înălţimea şi tipul împrejmuirii, marcajele şi distanţa între acestea se stabilesc de către deţinătorul şi/sau operatorul captării, construcţiilor şi instalaţiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populaţiei, animalelor şi utilajelor de orice fel, cu respectarea prezentului regulament. Pot fi exceptate de la împrejmuire acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configuraţiei terenului.
- Limitele zonei de protecţie sanitară cu regim de restricţie vor fi marcate de către deţinătorul şi/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu menţiunea „Zonă de protecţie sanitară”. Tipul şi înălţimea marcajelor, precum şi distanţa dintre ele se stabilesc de către deţinătorul şi/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către deţinătorul şi/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanţii consiliului local şi cu deţinătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

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

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

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

CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI TRANSPORTURI

CCr – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este specifică circulațiilor publice rutiere și zonele adiacente, existente și propuse prin prezentul PUG.
- Infiinţarea, reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament.
- Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, dar și reglementarea eficientă a circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor aplica profilele transversale propuse prin prezenta documentație.
- Pentru amenajarea spațiului public se va constiui un specific local, caracteristic localităților rurale.
- Utilizarea comercială a spațiului public va fi detaliată prin regulamente și hotărâri de Consiliu Local.
- Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.
- În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de **20 m** față de axul drumurilor județene, respectiv de **18 m** față de axul drumurile comunale , orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim **12 m**, respectiv cu minim **10 m** față de axul drumului comunal comuna , pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră;
- Spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte;
- Mobilier urban;
- Echipamente tehnico-edilitare.

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Nu este cazul.

2.3. Utilizări interzise

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
- În zona de siguranţă şi protecţie aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcţii, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

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

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Nu este cazul

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Nu este cazul

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Nu este cazul

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile,* cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile*,* conform destinației construcțiilor.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

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

3.7. Înălţimea maximă a construcţiilor

- Nu este cazul

3.8. Aspectul exterior al construcţiilor

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

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă.
- Autorizarea lucrărilor va cuprinde un plan de amenajare a zonei de siguranță. Acesta va conține un studiu dendrologic și un studiu de reamanjare a acestui spațiu.

3.10. Împrejmuiri

- Nu este cazul

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: Nu este cazul

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: Nu este cazul

CCf – Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice (fâşiile de teren cu lăţimea de 20,00 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, ce includ instalaţiile de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei, cele de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi instalaţiile şi lucrările de protecţie a mediului) şi terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulaţiei şi manevrei materialului rulant, clădirile staţiilor de cale ferată cu facilităţile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilităţi destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane).

1.2. CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism, aprobată conform legii. Aceasta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară a obiectivului conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20,00 m măsurată din axul căii ferate.
- C.N.C.F. „CFR" S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Astfel, construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari de 20,00 m, măsurate de o parte și de alta a axului căii ferate. În cazul în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. „CFR" S.A. și Ministerul Transporturilor pot iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100,00 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de C.N.C.F. „CFR" S.A. și de Ministerul Transporturilor, conform actelor normative în vigoare.
- Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații, se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor, să solicite asistența tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă, beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri. Vizibilitatea nu va fi afectată.
- Având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă față de linia ferată, se recomandă ca în sectoarele în care această zonă este sub 20,00 m, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Dezvoltarea, modernizarea ori reabilitarea elementelor infrastructurii feroviare. Infrastructura feroviară cuprinde:
  - Linii de cale ferată şi terasamente, în special rambleuri, debleuri, drenuri şi rigole, şanţuri de scurgere, apeducte, ziduri de sprijin, plantaţii pentru protecţia taluzurilor şi a căii ferate, peroane pentru călători şi rampe pentru mărfuri, inclusiv cele din gări pentru călători şi din terminale de marfă, acostamente şi drumuri de acces, ziduri de împrejmuire, garduri vii, parapete, benzi de protecţie împotriva incendiilor, puncte de încrucişare, ecrane de protecţie împotriva zăpezii, etc.;
  - Construcţii, poduri, apeducte şi alte pasaje superioare, tuneluri, excavaţii acoperite şi alte pasaje inferioare, pereţi de susţinere şi structuri de protecţie împotriva avalanşelor, a căderilor de pietre, etc
  - Treceri la nivel, inclusiv instalaţii destinate asigurării siguranţei traficului rutier;
  - Suprastructură, în special şine, şine cu şanţ şi contraşine, traverse şi longrine, materiale mici de asamblare pentru linie, balast, inclusiv pietriş şi nisip, macazuri, puncte de încrucişare, dispozitive de încălzire a macazurilor, plăci turnate şi transbordoare, mai puţin cele rezervate exclusiv pentru locomotive;
  - Căi de acces pentru călători şi mărfuri, inclusiv acces pe şosea şi acces pentru pietoni care vin şi pleacă pe jos;

- Instalaţii de siguranţă, de semnalizare şi de telecomunicaţii din liniile curente, din staţii şi din triaje, inclusiv instalaţii de producere, transformare şi distribuţie a curentului electric pentru semnalizare şi telecomunicaţii, clădiri afectate pentru aceste instalaţii sau dispozitive, frâne de cale;
- Instalaţii de iluminat pentru trafic şi siguranţa acestuia;
- Instalaţii de transformare şi transport ale energiei electrice pentru tracţiunea trenurilor, substaţii, cabluri de alimentare dintre substaţii şi fire de contact, linii de contact cu suspensie catenară şi suporturi;
- Clădiri utilizate de departamentul pentru infrastructură, inclusiv cele utilizate de o parte din instalaţiile pentru colectarea taxelor pentru transport;

- Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale sunt admise:
  - Clădiri ale staţiilor de cale ferată cu spaţiile şi facilităţile aferente (clădiri administrative, logistice, servicii, alimentație publică și altele), celelalte clădiri şi amenajări destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane, întreţinerii infrastructurii şi materialului rulant;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: mobilier urban, spații de odihnă, spații verzi, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

- Elemente ale infrastructurii publice (pasaje inferioare, superioare, la nivel pentru traversarea denivelată a liniilor de cale ferată de către drumuri, supratraversarea sau subtraversarea liniilor de cale ferată de către rețelele de telecomunicații, energie electrică, canale libere, conducte sub presiune, care afectează liniile și instalațiile) cu condiția obținerii avizului conform al Ministerului Transporturilor.

2.3. Utilizări interzise

- În zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice cuprinzând fâşiile de teren, în limita de 20,00 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axului căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţă a circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului este interzisă executarea oricăror construcţii sau instalaţii neferoviare supraterane, cu excepţia proiectelor de infrastructuri publice şi a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor şi care nu pun în pericol siguranţa circulaţiei;
- În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice cuprinzând terenurile limitrofe, situate de o parte şi de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maxim 100,00 m de la axul căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcţionării acesteia se interzice:
  - Amplasarea oricăror construcţii, fie şi cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecţie, respectiv de siguranţă, după caz;
  - Depozitarea de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;
  - Utilizarea indicatoarelor şi a luminilor de culoare roşie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
  - Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilităţii solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuştilor, extragerea de materiale de construcţii sau prin modificarea echilibrului freatic;
  - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecţie a acesteia, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului feroviar;
- În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Nu este cazul

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.3. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.5. Condiţii de acces şi circulaţie

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Accesul în zonele destinate publicului va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități. Zonele destinate accesului publicului vor fi conectate la trasee și stații necesare pentru transportul intermodal.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub/supraterane dedicate în zonele adiacente stațiilor principale.
- Zona stațiilor va fi prevăzută obligatoriu cu un spațiu acoperit pentru biciclete. Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate, dar nu va fi mai mică de 15 locuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va stabili regimul de înălțime, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcţiune, volumetrie şi aspect exterior (conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică şi altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradictie cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similiare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială**: Autorizarea executării construcţiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / branșării acestora la reţeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de propritate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament / racord vor

fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale**: Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulaţia publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe faţadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** În zonele publice vor fi prevăzute platforme publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere. Acestea vor fi amenajate la o distanţă de minim 10,00 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Se recomandă realizarea lor îngropată.
- **Realizarea rețelelor edilitare** În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice. Se interzice amplasarea reţelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Autorizarea lucrărilor va cuprinde un plan de amenajare a zonei de siguranță. Acesta va conține un studiu dendrologic și un studiu de reamanjare a acestui spațiu.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în considerare criterii de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice.
- În zona trecerilor la nivel cu calea ferată împrejmuirile vor fi transparente și nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.
- Înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,20 m, cu excepția situațiilor în care din considerente de protecție fonică se impun înălțimi mai mari. În zona trecerilor la nivel cu calea ferată înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,20 m, iar acestea nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii sau de vegetație înaltă sau medie, cu excepția zonelor de trecere la nivel cu calea ferată unde împrejmuirile nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativele în vigoare.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativele în vigoare.

TAp – Terenuri aflate permanent sub ape

1. CARACTERUL ZONEI

- Zonă cuprinde albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenţie și altele asemenea.

2. PREVEDERI

- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române sau după caz, de acordul Consiliului Local.
- Autorizarea constucțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecţie hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pe terenurile aflate permanent sub ape orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislației specifice, prin obținerea avizelor specifice.

DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

1. CARACTERUL ZONEI

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

2. PREVEDERI

2.1. Potrivit *art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27.06.1996*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura oraș, aprobată prin Ordinul MDRAP / MCIN / MAI / SRI / STS / MAPN / MJ / SIE / SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018*.

2.2. În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

2.3. Prin excepție de la aliniatul 2.2., obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);
- Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumentrice;
- Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

2.4. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

2.5. Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.