

S.C. M TECH PROIECT S.R.L.
Piatra Neamt, str. Petru Rares nr. 63, bl. A4, sc. B, Ap. 37
Telefon: 0723.66.44.63 / 0721.85.42.18

PLAN URBANISTIC GENERAL

comuna Bicazu Ardelean, judetul
Neamt

Volumul II – Regulament Local de Urbanism

Beneficiar: Consiliul Local al Comunei Bicazu Ardelean

Proiectant: S.C. M Tech Proiect S.R.L.

Sef proiect: Arh. Magdalena SIMION

Proiect nr. 61/2010

- februarie 2013 -

Cuprins

CAP. I PRINCIPII GENERALE.....	3
1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	3
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU.....	3
1.3 DOMENIUL DE APLICARE	4
1.4 CONDIȚII DE APLICARE	5
1.5 APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	6
CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	6
Terenuri agricole din extravilan	6
Terenuri agricole din intravilan	7
Suprafețe împădurite	8
Resursele subsolului.....	8
Resurse de apă și platforme meteorologice.....	9
Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate	9
Zone construite protejate	10
Salubritate - Generalități	11
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	12
Expunerea la riscuri naturale	12
Expunerea la riscuri tehnologice	12
Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	13
Asigurarea echipării edilitare	13
Asigurarea compatibilității funcțiunilor	14
Procentul de ocupare a terenului.....	14
Lucrări de utilitate publică	15
Indici P.O.T. și C.U.T.	15
2.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	16
2.3.1 <i>Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii</i>	16
Orientarea față de punctele cardinale	16
Amplasarea față de drumuri publice.....	16
Amplasarea față de căi ferate	17
Amplasarea față de aliniament	19
Amplasarea în interiorul parcelei (art. 24 din R.G.U)	20
2.3.2 <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii</i>	21
Accese carosabile (art. 25 din R.G.U)	21
Accese pietonale (art. 26 R.G.U.)	22
2.3.3 <i>Reguli cu privire la echiparea edilitară</i>	22
Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (art. 27 R.G.U.)	22
Realizarea de rețele edilitare	23
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	24
2.3.4 <i>Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții</i>	25
Parcelarea	25
Înălțimea construcțiilor	26
Aspectul exterior al construcțiilor	26
Parcaje.....	27
Spații verzi și plantate	28
Împrejmuiri	28
Destinația terenurilor și a construcțiilor	29
CAP. III ZONIFICAREA TERITORIULUI (ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE).....	29
CAP. IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	31
Structura conținutului regulamentului.....	31

C – ZONA CENTRALĂ	31
L – ZONA DE LOCUIT	37
L 1-L2 – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P+1,2 NIVELURI	37
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL	42
ISct – ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE	47
I – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE	49
A – ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE	52
P – ZONA PARCURI ȘI PLANTAȚII	54
G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	56
TE – ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	59
CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	61
TR – ZONA TERENURI PREZENTAND RISCURI NATURALE	65
S – ZONA DESTINAȚIE SPECIALĂ	65
D – ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILĂ A LOCALITĂȚII, DE LARGĂ PERSPECTIVĂ (ÎN EXTRAVILAN)	66
CAP. V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	67
REGULI VALABILE IN TOATE UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ	68
U.T.R. NR.1 ZONA CENTRALĂ – SAT BICAZU ARDELEAN	69
U.T.R. NR.2 SAT BICAZU ARDELEAN – RESEDINTA DE COMUNA	74
U.T.R. NR.3 SAT BICAZU ARDELEAN – INDUSTRIE	80
U.T.R. NR.4 SAT TELEC	82
UTR 5 SAT TELEC – CĂTUN	87
UTR 6 SAT TICOȘ	89
UTR 7 – SAT TELEC – FRÂNTURI	94
UTR 8 BISTRA 3	94
UTR 9 BISTRA 4	94
U.T.R. NR.10 BISTRA 1	97
U.T.R. NR.11 BISTRA 2	97
U.T.R. NR.14 STATIE DE CLORINARE - SAT TELEC	100
U.T.R. NR.12 STATIE DE EPURARE SI CENTRU TEMPORAR DE COLECTARE A DESEURILOR DE ORIGINE ANIMALIERA CU CAMERA FRIGORIFICA - SAT BICAZU ARDELEAN	101
U.T.R. NR.13 REZERVOR DE APA - SAT TELEC	103

CAP. I PRINCIPII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul localității, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2 Baza legală a elaborării RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 69/1991 privind administrația publică locală;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pe cauză de utilitate publică;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordonanța nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism indicativ g.m-007-2000 aprobat cu ordinul M.L.P.A.T. nr.21n/10.04.2000;
- metodologia privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

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

Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Bicazu Ardelean, județul Neamt, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

Intravilanul comunei Bicazu Ardelean cuprinde 3 localități constituite dintr-un număr de 10 trupuri.

În cadrul fiecărei localități se vor delimita unități teritoriale de referință (**U.T.R.**), care sunt o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Fiecare trup al intravilanului va corespunde unuia sau mai multor U.T.R.–uri.

TRUP 1 - reședința de comună – Bicazu Ardelean, cuprinde 4 (trei) unități teritoriale de referință (U.T.R nr.1-3) și U.T.R. nr. 12 - stație epurare + centru temporar de colectare a deșeurilor de origine animalieră cu camera frigorifică.

TRUP 2 – sat Telec, cuprinde două unități teritoriale de referință (U.T.R nr.4 și U.T.R. nr.7).

TRUP 3 – sat Ticos, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R nr.6).

TRUP 4 – Catun aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R nr.5).

TRUP 5 – Bistra1 – aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr. 10)

TRUP 6 – Bistra2 – aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr. 11)

TRUP 7 – Bistra 3 – aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr. 8)

TRUP 8 – Bistra 4 – aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr. 9)

TRUP 9 – Rezervor apă – aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr. 13)

TRUP 10 – Stație clorinare + Captare apă - aparținător de sat Telec cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr.14)

1.4 Condi ii de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

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

În cazul operațiilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

Pentru zona centrală a localității, zonele construite protejate, zonele supuse restructurării sau regenerării urbane, sau alte zone stabilite de autoritățile publice centrale sau locale pentru zone omogene din punct de vedere funcțional și morfologic sau pentru suprafețe mai mari de 10.000mp este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii. În aceste cazuri inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism aparțin exclusiv autorităților administrației publice.

Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale mai este obligatorie și în cazul solicitării construirii de către investitori privați a unor parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructura de transport sau în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000mp pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 mp pentru funcțiuni de servicii sau producție. În aceste cazuri planurile urbanistice zonale se elaborează prin grija investitorului privat în condițiile legii și numai în baza unui certificat de urbanism și a unui aviz de oportunitate.

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

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

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

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

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

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

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

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

Terenuri agricole din extravilan

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

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

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

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

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

Corelat cu prevederile acesteia, Legea 50/1991 (republicată) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate

numai construcțiile care servesc activităților agricole (ad posturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole, rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în imediată apropiere a căilor de comunicație existente, ferme agricole sau pensiuni agroturistice), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

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

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

La inițiativa și prin grija investitorului privat și cu condiționarea elaborării unui plan urbanistic zonal în condițiile legii și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, pot fi introduse în intravilanul localității suprafețe de cel puțin 10.000 mp pentru funcțiuni de locuire sau suprafețe de cel puțin 5.000 mp pentru funcțiuni de servicii sau producție.

O parte a teritoriului nordic-estic al comunei Bicazu Ardelean (1847 ha), este inclusă în *Parcul Național Ceahlău* – care are statut de *arie naturală protejată*.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării **art. 4** din R.G.U.

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

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

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

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

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se

preconizeaz extinderea acestuia, justificat de necesit i reale i pentru care autorit ile publice î i asum r spunderea echip rii tehnico-edilitare.

Suprafe e împ durite

Autorizarea execut rii construc iilor i amenaj rilor pe terenurile cu destina ie forestier este interzis în afara cazurilor excep ionale, când se poate face conform art. 5 din R.G.U.

Autorizarea execut rii construc iilor i amenaj rilor pe terenurile cu destina ie forestier este interzis . În mod excep ional cu avizul organelor administra iei publice de specialitate se pot autoriza numai construc iile necesare între inerii p durilor, exploat rilor silvice i culturilor forestiere. La amplasarea acestor construc ii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafe e cât mai mici din cultura forestier .

Cabanele i alte construc ii i amenaj ri destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera p durilor, cu avizul conform al Ministerului Agriculturii i al Dezvolt rii Rurale, Ministerul Mediului i Padurilor, Ministerul pentru Dezvoltarii Regionale si Turismului.

Fondul forestier na ional este constutit din p duri, terenuri destinate împ duririi, cele care servesc nevoile de cultur , produc ie ori administra ie silvic , iazurilor, albiile pîraielor i terenuri neproductive incluse în amenaj rile silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **p duri**, terenurile acoperite cu vegeta ie forestier , cu o suprafa a mai mare de 0,25 ha (legea 26/1996 – Codul Silvic).

Resursele subsolului

Autorizarea execut rii construc iilor i amenaj rilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 R.G.U.

Autorizarea execut rii construc iilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploat rii i prelucr rii resurselor în zonele delimitate conform legii, care con in resurse identificate ale subsolului, este interzis .

Autorizarea execut rii construc iilor industriale necesare exploat rii i prelucr rii resurselor identificate ale subsolului, se face de c tre consiliile jude ene sau locale, dup caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identific rii de zone cu resurse în intravilanul localit ii, modalitatea exploat rii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care con in resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunic la consiliile jude ene prin ordin al pre edintelui Agen iei Na ionale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare jude .

Substan ele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol i gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, c rbunii, minereurile feroase, neferoase (inclusiv minereuri de metale nobile, rare i disperse),

substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbellele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se va face conform **art. 7 R.G.U.**

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

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

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

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

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

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

Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate

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

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

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate

potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și al Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului și Padurilor, Ministerul pentru Dezvoltării Regionale și Turismului.

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

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

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

Zone construite protejate

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

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național delimitate conform PUG în cadrul UTR-urilor se face conform regulamentelor stabilite în cadrul PUZ-urilor ce se vor elabora pentru zonele respective cu avizul conform al DCCPCN din cadrul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

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

Autorizarea lucrurilor de construcții care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, sau a DCCPCZ, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

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

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

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate ale autorităților publice locale. Ele sunt indicate în planurile de urbanism și vor fi delimitate topografic în urma întocmirii de PUZ-uri în aceste zone. Până la întocmirea de PUZ pentru fiecare monument sau grupare de monumente zonele vor fi protejate conform dispozițiilor legii 422/ 2001 art.59, cap VII.

Salubritate - Generalități

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expunerea la riscuri naturale

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ, prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

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

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

Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

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

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

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comport unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât

s se asigure condi iile de protec ie a popula iei împotriva zgomotului, vibra iilor, mirosului i polu rii apelor, aerului i solului.

Servitu ile de utilitate public reprezint restric ii privind modul de utilizare a terenurilor i de realizare a construc iilor, impuse de realizarea i func ionarea unor obiective de utilitate public .

Construc ii cu func iuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea execut rii construc iilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza **art. 12 R.G.U.**

Autorizarea execut rii construc iilor care, prin natura i destina ia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat i aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construc ii generatoare de riscuri tehnologice se stabile te prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii, ministrului mediului, ministrului s n t ii, ministrului transporturilor, ministrului ap r rii na ionale i ministrului de interne.

Studiul de impact reprezint analiza i identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate uman le are asupra mediului înconjur tor prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum i a m surilor necesare de protec ie a mediului, în vederea ocrotirii s n t ii popula iei i a valorilor de patrimoniu natural i construit.

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

Autoriza ia de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite **condi iile de func ionare pentru activit ile existente i pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.**

Asigurarea echip rii edilitare

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

Autorizarea execut rii construc iilor care, prin dimensiunile i destina ia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitar ce dep esc posibilit ile financiare i tehnice ale administra iei publice locale ori ale investitorilor interesa i sau care nu beneficiaz de fonduri de la bugetul de stat este interzis .

Autorizarea execut rii construc iilor poate fi condi ionat de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obliga iei efectuarii, în parte sau total, a lucr rilor de echipare edilitar aferente, de c tre investitorii interesa i.

Echiparea edilitar este ansamblul format din construc ii, instala ii i amenaj ri, care asigur , în teritoriul localit ilor, func ionarea permanent a tuturor construc iilor i amenaj rilor, indiferent de pozi ia acestora fa de sursele de ap , energie, trasee

majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

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

Asigurarea compatibilității funciunilor

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

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

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

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

esutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituit în timp, cu particularități ce înțeleg funciunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care este definit de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții, etc.

Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

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

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

Lucrări de utilitate publică

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

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

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

Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind: prospecțiunile și exploatarea geologică, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, alinierea și lărgirea străzilor; sisteme de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debit pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea rîii, ordinea publică și siguranța națională .

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

Indici P.O.T. și C.U.T.

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

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

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

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în

mod diferentiat în funcție de parcelă, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

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

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

2.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.).

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

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

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

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

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

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

- Construc ii i instala ii aferente drumurilor publice, de deservire, de între inere i de exploatare;
- Parcaje, garaje i sta ii de alimetare cu carburan i i resurse de energie (inclusiv func iunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimetare cu ap i canalizare, sisteme de transport gaze, i ei sau alte produse petroliere, re ele termice, electrice, de telecomunica ii i infrastructuri ori alte instala ii ori construc ii de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se în elege ampriza, fâ iile de siguran i fâ iile de protec ie.

Autorizarea construc iilor cu func iuni de locuire este permis , cu respectarea zonelor de protec ie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin func iuni de locuire se în elege: locuin e, case de vacan i alte construc ii cu caracter turistic, spa ii de cazare permanent sau temporar pentru nevoi sociale, industriale sau de ap rare, cum ar fi: c mine pentru b trâni, c mine de nefamili ti, sanatorii, c mine pentru organizarea de antier, c mine de garnizoan .

Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autorit ile publice centrale sau locale, i clasificate tehnic, conform legisla iei i terminologiei tehnice, în autostr zi, drumuri expres, na ionale, jude ene i comunale în extravilan i str zi în intravilan.

Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza este fâ ia de teren ocupat de elementele constructive ale drumului în sec iune transversal , m surat în proiec ie orizontal .

Zonele de siguran sunt zonele amplasate de o parte i de alta a amprizei drumului, destinate amplas rii semnaliz rii rutiere, planta iilor sau altor activit i sau amenaj ri legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafa a de teren ocupat de drum i de lucr ri aferente, constituit din ampriz i cele dou fâ ii laterale de o parte i de alta a ei, denumite zone de siguran , la care se agaug i zonele de protec ie corespunz toare fiec rei categorii de drumuri publice.

Amplasarea fa de c i ferate

Amplasarea construc iilor i autorizarea acestora în zona de protec ie a infrastructurilor feroviare se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor i conform art. 20 R.G.U.

În zona de protec ie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului Transporturilor :

- Construc ii i instala ii aferente exploat rii i între inerii liniilor de cale ferat ;

- Construc ii i instala ii pentru exploatarea materialului rulant i a mijloacelor de restabilire a circula iei;
- Instala ii fixe pentru trac iune electric ;
- Instala ii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunica ii, transmisiuni de date i construc iile aferente acestora.

Construc iile care se amplaseaz în zona de protec ie a infrastructurii feroviare situat în intravilan se autorizeaz cu avizul Regiei Autonome “Societatea Na ional a C ilor Ferate Române” i al Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament, prin zon de protec ie a infrastructurii feroviare se în elege fâ ia de teren, indiferent de proprietar, cu lîimea de 100 m m surat de la limita zonei cadastrale C.F.R., situat de oparte i de alta a c ii ferate.

Lucr rile de investi ii ale agen ilor economici i ale institu iilor publice, care afecteaz zona de protec ie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome “Societatea Na ional a C ilor Ferate Române” i al Ministerului Transporturilor, i anume :

- C i ferate industriale;
- Lucr ri hidrotehnice;
- Traversarea c ii ferate de c tre drumuri prin pasaje denivelate;
- Subtraversarea c ilor de cale ferat de re ele de comunica ii, energie electric , conducte sub presiune de ap , gaze, produse petroliere, termotehnologice i canale libere.

În zona de protec ie a infrastructurii transporturilor se interzic :

- Amplasarea oric oror construc ii, depozite de materiale sau înfiin area de planta ii care împiedic vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- Efectuarea oric oror lucr ri care, prin natura lor ar provoca alunec ri de teren, surp ri sau ar afecta stabilitatea solului prin t ierea copacilor, extragerea de materiale de construc ii sau care modific echilibrul pânzei freatice subterane;
- Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substan elor inflamabile, explozibile, carburan ilor, gazelor lichifiate sau oric oror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii;
- Cedarea, transferul, ocuparea temporar sau definitiv a terenului din patrimoniul Regiei Autonome “Societatea Na ional a C ilor Ferate Române” i al Ministerului Transporturilor.

Suprastructura este partea din construc ia unei c i ferate alc tuit de regul din ine, aparate de cale, traverse, material m runt de cale i prisma de balastare.

Infrastructura este partea unei c i ferate alc tuit din terasamente cu lucr rile de consolidare i protec ie aferente, poduri i tuneluri.

Zona de protec ie a infrastructurii este fâ ia de teren, indiferent de proprietar, cu lîimea de 100 m, m surat de la limita zonei cadastrale CF (delimitat prin grija Ministerului Transporturilor), situat de o parte i de alta a c ii ferate.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren in limita de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor , precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

Linia curent este por iunea liniei ferate aflate fie între semnalele de intrare în dou sta ii consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Sta ia este por iunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv por iunile de linii de garaj din afara sta iei.

Axa liniei ferate este linia teoretic din planul tangent la nivelul superior al inelor, în aliniament i curb , situat la jum tatea ecartamentului, considerând inele f r supral rgire sau supraîn l are.

Amplasarea fa de aliniament

Autorizarea execut rii construc iilor se face în condi iile respect rii regimului de aliniere prev zut în documenta iile urbanistice i stabilit prin certificatul de Urbanism, conform **art. 23** din R.G.U.

Cl dirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fa de acesta, dup cum urmeaz :

- **În cazul zonelor construite compact, construc iile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cl dirilor existente;**
- **Retragerea construc iilor fa de aliniament este permis numai dac se respect coeren a i caracterul fronturilor stradale.**

În ambele situa ii, autoriza ia de construire se emite numai dac în l imea cl dirii nu dep e te distan a m surat , pe orizontal , din orice punct al cl dirii fa de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excep ie de la prevederile de mai sus construc iile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se în elege limita dintre domeniul privat i domeniul public.

O cl dire este construit la aliniament dac este amplasat la limita dintre domeniul public i cel privat. Când construc ia este retras fa de aliniament, acesta poate fi materializat, dup caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fa adelor coincide, dup caz, cu aliniamentul stradal, sau poate constitui o linie paralel sau neperalel cu acesta.

Regimul de aliniere este limita conven ional stabilit prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementeaz modul de amplasare a construc iilor, prin fixarea unei distan e între fronturile construite i un reper existent (aliniamentul stradal, axul str zii, limita trotuarului, alinierea fa adelor existente, împrejmui, etc.).

Fașade de aliniament construcțiile pot fi amplasate astfel:

- La limita aliniamentului – numai în cazuri specifice, dictate de tradiția locului;
- Retras față de aliniament în cazurile:
 - o înscrierii în regimul de aliniere existent ;
 - o lărgirii drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - o obinerii unor distanțe (benzi) de protecție – 4,0 – 6,0 m;
 - o facilitării creșterii de noi piețe, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
 - o obinerii lărimii minime a frontului la stradă , în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată ;
 - o stabilirii unui regim de aliniere nou – retragerea minimă obligatorie 3,0 m maxim 6,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

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

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

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

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

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

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

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiuni productive.

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

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

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la corni a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m.

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

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

2.3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

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

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia, proprietarul al cărui teren este înfundat (fără ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul

exploatarea fondului s u, cu obliga ia de a-l desp gubi propor ional cu pagubele produse. Servitutea de trecere c tre drumul public poate fi construit atâ t pe terenurile proprietate privat , c â t i pe terenurile apar inând domeniului public, în localit i urbane sau rurale i se înregistraz în eviden ele cadastrale.

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerin elor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administra iei publice.

Strazile sunt drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, sosea, alee, fundatura, ulita).

Categoria strazii se stabileste in functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de specialitate. Denumirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului.

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

Autorizarea execut rii construc iilor i amenaj rilor de orice fel este permis numai dac se asigur accese pietonale, potrivit importan ei i destina iei construc iei.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se în eleg c ile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, str zi pietonale, pie e pietonale, precum i orice cale de acces public pe terenuri proprietate public sau, dup caz, pe terenuri proprietate privat grevate de servitutea de trecere public , potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât s permit circula ia persoanelor cu handicap i care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Str zile pietonale sunt str zi rezervate exclusiv circula iei pietonilor i ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii i interven ie pentru parcelele din zon .

Accesele pietonale cu circula ie continu sunt accesele amenajate astfel încât intersec iile cu c ile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferen e între traficul auto i traficul pietonal.

Flux de pietoni – num rul pietonilor care se deplaseaz pe un traseu dat într-o perioad de timp (de ex. 1 or) într-un sens sau în ambele sensuri.

Reglementarea circula iei pietonilor – organizarea circula iei i a acceselor pietonale în contextul organiz rii generale a circula iei vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicli tilor, etc.

2.3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitar

Racordarea la re elele publice de echipare edilitar existente (art. 27 R.G.U.)

1. **Autorizarea execut rii construc iilor este permis numai dac exist posibilitatea racord rii de noi consumatori la re elele existente de ap , la instala iile de canalizare i de energie electric .**

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

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizat publică, atunci când aceasta se va realiza.

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

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

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

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

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

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

Îndepărtarea apelor uzate menajare în cazul locuințelor neracordate la sistemul de canalizare se poate face prin fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10m față de cea mai apropiată locuință (OMS nr.536/1997, art.27,art.34).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea localităților cu energie electrică din sistemul național, aparține domeniului public și este exploatat de operatori specializați publici sau privați.

Realizarea de rețele edilitare

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

Extinderile de reele sau mriirile de capacitate a reelelor edilitare publice se realizeaz de ctre investitor sau beneficiar, parial sau n nntregime, dup caz, n condi iile contractelor ncheiate cu consiliile locale.

Lucr rile de racordare i de bran are la reeaua edilitar public se suport n nntregime de investitor sau de beneficiar.

Bran amentul de ap este conducta de leg tur de la reeaua public de distribu ie la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul i construc iile aferente (c min, van de golire, etc.).

Racordul de canalizare este canalul de leg tur situat ntre ultimul c min de vizitare de pe terenul abonatului i primul c min de primire din canalizarea public .

Bran amentul electric este partea din instala ia de distribu ie a energiei electrice cuprins ntre linia electrica (aerian sau subteran) i instala ia interioar (a abonatului).

Bran amentul de gaze este conducta de leg tur , conducând gaz nem surat de la o conducta apar inând sistemului de distribu ie pân la ie irea din robinetul de bran ament, sta ia sau postul de reglare.

Proprietatea public asupra reelelor edilitare

Proprietatea asupra reelelor tehnico-edilitare este stabilit ca fiind public a statului, dac legea nu dispune altfel, conform **art. 29** din R.G.U.

Re elele de ap , de canalizare, de drumuri publice i alte utilit i aflate n serviciul public sunt proprietate public a comunei, ora ului sau jude ului, dac legea nu dispune altfel.

Lucr rile prev zute mai sus, indiferent de modul de finan are, intr n proprietate public .

Dreptul de proprietate public este dreptul real care apar ine statului i unit ilor teritorial-administrative asupra unor bunuri mobile i imobile de interes na ional sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate public, ce apar in statului sau unit ilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes na ional, caz n care proprietatea asupra sa, n regim de drept public, apar ine statului, sau de interes local, caz n care proprietatea, de asemenea n regim de drept public, apar ine comunelor, ora elor, municipiilor sau jude elor.

Bunurile apar inând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile i insesizabile.

Serviciile publice reprezint forma de organizare a unor activit i umane ndreptate ctre satisfacerea interesului public general, a c ror func ionare este regulat i continu , fiind garantat i reglementat de autorit ile publice competente.

Serviciile publice locale sunt specializate i diversificate, n func ie de necesit ile locale i sunt puse n mod egal la dispozi ia cet enilor.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, apă caldă, apă rece electrică, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă caldă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

2.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul parcelelor cu monumente istorice și de arhitectură, siturilor protejate de către Ministerul Culturii, construcțiile, situl, vor respecta condițiile de protecție și restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanți autorizați, cu avizul DGPCN SAU DGPCZ după caz.

În lățimea construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură, etc.) se instituie zone de protecție pe o rază de 200,0m în care prescripțiile vor fi în consecință prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizurilor și aprobărilor DMSI (Direcția Monumentelor, Ansamblurilor și Siturilor Istorice).

Parcaje

Parcajele aferente oricărui funcțiune se vor asigura în afara spațiului public, respectând legislația (P132/93) în vigoare și prevederile **art. 33 și Anexa 5** din **R.G.U.**

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

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

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

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

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

Împrejmuiri

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

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

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

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

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

Prin detaliere se pot urmări câteva reguli:

- *În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60m, iar cea superioară de 1,20m (înălțimea totală maximă nedepășind 1,80m). Acestea pot fi dublate spre interior cu gard viu.*
- *Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20m din material corespunzător sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor;*
- *Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare);*
- *Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu bază plină până la o înălțime de 0,60m spre circulația publică sau garduri opace față de fațadele laterale și posterioare, cu o înălțime de 2,20 – 2,60m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.*

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

În cazul monumentelor istorice și de arhitectură și a siturilor protejate de către Ministerul Culturii, întreprinderile vor respecta condițiile de protecție și restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanți autorizați, cu avizul Direcției Județene pt. Cultura și Patrimoniu.

Destinația terenurilor și a construcțiilor

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

CAP. III ZONIFICAREA TERITORIULUI (ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE)

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

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

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

Din punct de vedere funcțional, comuna Bicazu Ardelean cuprinde următoarele zone:

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

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

- **C – zona centrală** – cuprinde subzone diferite în special locuințe și servicii publice:

Aceasta zona se gaseste doar in resedinta de comuna Bicazu Ardelean in UTR nr.1, deoarece celelalte localitati nu au dotarile grupate in asa fel incat sa formeze un centru propriu-zis.

- **L – zona de locuinte** cu subzonele
 - L 1** - Zona locuintelor individuale cu maxim P + 1-2 niveluri in zone construite;
 - L 2** - Zona locuintelor individuale cu densitate redusa cu maxim P + 1-2 niveluri situate in enclave neconstruite sau cu constructii rarefiate;
- **IS – zona institutiilor si servicii publice existente cu subzonele:**
 - ISa** – administrative si servicii
 - ISi** – învățământ și educație
 - ISs** – sănătate
 - ISc** – cultură
 - ISas** – asistență socială
 - ISps** – prestări servicii
 - ISct** – culte
 - ISco** – comerciale
 - ZCPMIS** - Zonele protejate cu monumente istorice, de arhitectură
- **I – zona unităților industriale**
- **A – zona unităților agro-zootehnice** cu subzonele:
 - Aap** – amenajări piscicole
 - Asu** – servicii, utilaje agricole
 - Aa** – alte unități agricole
- **P – zona parc, turism, recreere, rezervație naturală, sport și agrement** cu subzonele:
 - Pp** – parc public
 - Ps** – complex sportiv, stadion
 - Ppp** – perdele de protecție
 - Pn** – plantații naturale, rezervații
 - Pat** – agrement, turism
- **GC – zona gospodăriei comunale** cu subzonele:
 - Gce** – Zona stație de epurare
 - GCs** – centru temporar de colectare a deșeurilor de origine animalieră cu camera frigorifică
 - GCc** – Zona cimitirelor
- **TE – zona construcțiilor aferente echipării tehnico-edilitare**
- **CC – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente** cu subzonele
 - CCr** – căi rutiere
 - CCf** – căi ferate
- **TR – zona terenuri prezentând riscuri naturale**
- **DS – zona cu destinație specială**
- **D – zona de dezvoltare posibilă a localității, de largă perspectivă**

CAP. IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR I SUBZONELOR FUNC IONALE

Structura continutului regulamentului

Fiecare dintre subzonele i unit ile de referin fac obiectul unor prevederi organizate conform urm torului con inut:

GENERALIT I: Caracterul zonei

SEC IUNEA I: Utilizare func ional

- ARTICOLUL 1 - utiliz ri admise
- ARTICOLUL 2 - utiliz ri admise cu condi ion ri
- ARTICOLUL 3 - utiliz ri interzise

SECTIUNEA II: Condi ii de amplasare, echipare i configurare a cl dirilor

- ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafe e, forme, dimensiuni)
- ARTICOLUL 5 - amplasarea cl dirilor fa de aliniament
- ARTICOLUL 6 - amplasarea cl dirilor fa de limitele laterale i posterioare ale parcelelor
- ARTICOLUL 7 - amplasarea cl dirilor unele fa de altele pe aceea i parcela
- ARTICOLUL 8 - circula ii i accese
- ARTICOLUL 9 - sta ionarea autovehiculelor
- ARTICOLUL 10 - în l imea maxim admisibil a cl dirilor
- ARTICOLUL 11 - aspectul exterior al cl dirilor
- ARTICOLUL 12 - condi ii de echipare edilitara
- ARTICOLUL 13 - spa ii libere i spa ii plantate
- ARTICOLUL 14 - împrejmui

SEC IUNEA III: Posibilit i maxime de ocupare i utilizare a terenului

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

C – ZONA CENTRAL

Aceasta zona cuprinde partea cea mai importanta a asezarii din punctul de vedere al dotarilor administrative, spatiilor publice si patrimoniului construit. Are de asemenea un caracter rezidential traditional, cu fronturi stradale continue si omogene. Se indica pastrarea specificului local in dezvoltarea zonei si amenajarea corespunzatoare a spatiilor publice.

- Pentru aceasta zona se va elaborarea P.U.Z. în baza c ruia se vor elibera certificate de urbanism i autorizatii de construire.
- Pentru constructiile existente, se vor autoriza lucrari de reparatii si intretinere, dar se va evita amplasarea de noi investitii pana la elaborare P.U.Z.

Zona centrala compus din:

C - Zona mixt con înând institu ii, servicii i echipamente publice, servicii de interes general (servicii profesionale, sociale, colective i personale, comer , restaurante, loisir), activit i productive mici, nepoluante i locuin e.

GENERALIT I: CARACTERUL ZONEI

Zona este situata in partea de sud a localitatii, si s-a dezvoltat de o parte si de alta a drumul national DN12C si pe o portiune a drumului DJ127A Bicaz-Gheorghieni.

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice servicii de interes general dispuse în lungul celor doua artere de circulatie.

Formata ca fond construit in mare parte din cladiri individuale de locuit, cu sau fara parter comercial, zona mixta permite schimbarea de destinatie a locuintelor in alte functiuni, in contrast cu zona de locuit (L), in care acest lucru este limitat.

Schimbarea de destinatie a locuintelor în alte functiuni este conditiionata de mentinerea ponderii acestora de cel puțin **30%** din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spatii comerciale si servicii, cu conditia elaborarii unor Planuri Urbanistice Zonale in care sa se precizeze, de-a lungul anumitor artere constituite – pe m sur ce apare un interes în acest sens:

(a) localizarea si gabaritul noilor inser ii, (b) modul de asigurare a coeren ei si calit ii imaginii urbane, (c) conditiile de asigurare a cerin elor func ionale, a celor de men inere a vegeta iei existente, a acceselor carosabile si pietonale catre interiorul zonei, precum si (d) modul de asigurare a intimit ii locuintelor din proximitate.

SEC IUNEA I: UTILIZARE FUNC IONAL

ARTICOLUL 1. - UTILIZ RI ADMISE

C - sunt admise urm toarele utiliz ri:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- Locuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale;
- unitate militar ;
- servicii sociale, colective si personale;
- comer cu am nuntul;
- restaurante, cofetarii, cafenele, etc.;
- pensiuni, agentii de turism;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale;
- locuinte cu partiu obi nuit;
- locuinte cu partiu special in care sunt incluse spatii pentru profesii liberale;
- amenaj ri aferente: c i de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, împrejmui, lucr ri tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZ RI ADMISE CU CONDI ION RI

C - cl dirile pot avea la parterul orientat spre strad functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de func ionare specific;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaz b uturi alcoolice la o distan mai mica de **15m** de servicii si echipamente publice, de biserici si de locuinte;

- se admite schimbarea de destinație a locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune.
- anexele gospodărești (latrina, grajd, cotet etc.): nu se vor amplasa spre frontul la strada principală, adiacent sau în fața locuințelor, (vor fi amplasate conform Ordinul MS 536/1997) la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se vor exploata astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.
- pentru orice utilizatori se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

C - se interzic următoarele utilizări:

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

- C** - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul va avea o suprafață de minim 300,00 mp cu un front la stradă de minim **12,0** metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, în zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor.

În cazul comasării parcelelor, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **300** mp și un front la stradă de minim **10,0** metri în cazul construcțiilor în iruite dintre două calcane laterale și de minim **12,0** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C - Pentru construcțiile publice noi se va păstra regimul de aliniere existent dacă sunt respectate distanțele față de axul drumului conform OG 43/1997 (**13m la DN12C, 12m la DJ127A, 10m la Dc138**), dar nu mai puțin de 6 m față de limita de proprietate sau împrejmuire.

- In situatia in care frontul construit existent nu indeplineste distantele prevazute in OG 43/1997, noile constructii vor fi amplasate astfel incat aceste distante sa fie respectate.

- Retragerea fata de aliniament (limita lotului spre strad) va fi de minim 6m în cazul lotizarilor existente cu parcele care îndeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;

- dac în l imea cl dirii depaseste distan dintre aliniamente, cl direa se va retrage de la aliniament cu o distan minim egal cu plusul de în l ime al cl dirii fa de distan dintre aliniamentele str zii, dar nu cu mai pu in de 3,0 metri; fac excep ie de la aceasta regul numai situa iile de marcare prin plus de în l ime a intersec iilor i îtoarcerile i racord rile de în l imea a cl dirilor pe str zile laterale conform articolului 10.

- în cazul în care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 12m la DN si 6m la DJ si Dc.

-cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime fata de aliniament care nu va depasi 20,00 metri (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CL DIRILOR FA DE LIMITELE LATERALE I POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C - cl dirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din înaltimea la cornise, dar nu mai putin de 1.90 m cu obligativitatea asigurarii unui acces de 3,50m pentru autovehiculul de stingere a incendiilor pe una din laturi.

- cl dirile care ad postesc restul func iunilor se recomanda s fie realizate predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale aceleia i str zi;

- cl dirile se vor alipi de calcanele cl dirilor învecinate pe limitele laterale ale parcelelor, pân la o distan de maxim **20,0**metri de la aliniament;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecineaz numai pe una dintre limitele laterale cu o cl dire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalt latura se învecineaz cu o cl dire retras de la limita lateral a parcelei i având pe fa ada lateral ferestre, noua cl dire se va alipi de calcanul existent, iar fa de limita opus se va retrage obligatoriu la o distan egal cu jum tate din în l ime, dar nu mai pu in de **3,0** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dac aceasta este i linia de separa ie a subzonei mixte de o func iune public sau o biseric , cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din înaltimea la cornise, dar nu mai putin de **5.00** metri;

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00m.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CL DIRILOR UNELE FA DE ALTELE PE ACEEA I PARCELA

C – pentru cladirile publice distanta dintre constructii va fi egala cu media inaltimei fronturilor opuse; distanta se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

-pentru celelalte categorii de funcțiuni distanta dintre cladiri va fi egala cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanta dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3.50m.

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

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C - înălțimea maximă admisibilă **P+1,2E** (15m la cornișă).

- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungea regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descădere în trepte, primul tronșon prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minim egală cu distanța dintre aliniamente

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

- învelitorile vor fi realizate fie din materiale tradiționale (ceramica în nuanțe de roșu-caramiziu și lemn - șita – sindrila), fie din tabla tip țigla, înlocuitori ceramice sau alte

pietre artificiale colorate in nuante rosu, maro i vor fi prev zute cu opritori de z pad ; lucarnele vor respecta configura ia tradi ional ; Sunt interzise culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, verde, etc.)

- se interzic imita ii stilistice dup arhitecturi str ine zonei, imita ii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau str lucitoare;

ARTICOLUL 12. - CONDI II DE ECHIPARE EDILITAR

C - toate cl dirile vor fi racordate la re elele tehnico-edilitare publice;

- Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemelor moderne de telecomunicatii, gaze;

- In cazul constructiilor existente, toate cladirile vor fi dotate cu instalatii sanitare. În cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida i captarea apelor meteorice din spa iile publice;

- daca nu exista in zona retele tehnico-edilitare, alimentarea cu apa si canalizare se va face in sistem local in prima etapa, iar ulterior se va realiza conectarea la sistemul centralizat al comunei. In cazul ansamburilor de constructiilor noi, acestea trebuie dotate in mod obligatoriu cu sistem local (per ansamblu/zona) de alimentarea cu apa si canalizare, care sa cuprinda statie de epurare si gospodarie de apa, capacitate conform normelor in vigoare.

ARTICOLUL 13. - SPA II LIBERE I SPA II PLANTATE

C - în gr dinile de fa ada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prev zuta cu planta ii înalte;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare i înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri în l ime;

- se vor asigura in mod obligatoriu spatii verzi amenajate iar acolo unde acestea exista vor fi pastrate.

- pentru parcaje si alei acoperirea curtii se va face prin impietruire sau prin pavare cu lespezi si nu prin betonare.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

C - se recomand separarea terenurilor echipamentelor publice i bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri i minim 1,50 metri în l ime, din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

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

SEC IUNEA III: POSIBILIT I MAXIME DE OCUPARE I UTILIZARE A TERENULUI

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

C - în func ie de studiile geotehnice, cu urm toarele condi ioni:

- **POTmax=80%** pentru func iunile publice

- **POTmax=40%** pentru locuinte

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

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

- **CUT_{max}=1,2** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

L – ZONA DE LOCUIT

Compus din următoarele subzone:

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- **L 1**- Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1,2 niveluri în zone construite:
 - **L 1a** - Subzona locuințelor colective cu P+ 2 niveluri (locuințe ANL);
- **L 2**- Subzona locuințelor individuale cu densitate redusă cu P+1,2 niveluri situate în enclavă neconstruite sau cu construcții rarefiate;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONAL**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

L 1+ L1a +L2 sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu P+1,2 niveluri în regim de construire continuă (insiruit) și discontinuu (cuplat sau izolat);
- se poate autoriza construirea unor apartamente în blocuri de locuințe ANL în regim P+2 în zona L1a (pentru autorizarea acestora se va întocmi PUZ);
- locașuri de cult;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIUNI

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

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

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

- anexele gospodărești (latrina, grajd, cotet etc.): nu se vor amplasa spre frontul la strada principală, adiacent sau în fața locuințelor, vor fi amplasate (conform Ordinul MS 536/1997) la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 5 animale mici.

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

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 1+L1a + L2

Se interzic următoarele lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 15 metri față de locuințe, servicii și echipamente publice și de biserici;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- Anexe gospodărești (grajd, cotet, latrina, etc) amplasate pe parcele adiacente sitului la o distanță mai mică de 10m de împrejmuire.

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

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

L1+L1a - se considera constructibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima în zone protejate		Dimensiune minima în alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Însiruit	250	10	150	8
Cuplat	350	12	250	12
Izolot	350	14	350	12
Parcela de colt	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CL DIRILOR FA DE ALINIAMENT

L 1+L2

- Pentru constructiile noi se va păstra regimul de aliniere existent dacă sunt respectate distanțele față de axul drumului conform OG 43/1997 (13m la **DN12c**, 12m la **DJ127A**, 10m la **Dc**), dar nu mai puțin de 3 m față de limita de proprietate sau împrejurire.
- În situația în care frontul construit existent nu îndeplinește distanțele prevăzute în OG 43/1997, noile construcții vor fi amplasate astfel încât aceste distanțe să fie respectate.
- Retragerea față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi de minim 3m, maxim 6m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- Retragerile pot fi mai mari în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane sau în cazul loturilor de la intersecție de străzi, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate.
- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 15 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m la străzi principale (**DN12C**) și 6m pe străzi secundare (**DJ 117A, Dc 138**, etc).
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea fa de drumurile publice

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

- 13 m de la axul drumului pentru DN12C;
- 12 m de la axul drumului pentru DJ 127A ;
- 10 m de la axul drumului pentru Dc 138 ;
- 9m de la axul drumului pentru strazi principale ;
- 7m pentru strazi secundare ;

L 1a – retragerile se stabilesc conform PUZ-ului

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CL DIRILOR FA DE LIMITELE LATERALE I POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplata cu cea existentă;
- amplasarea anexelor gospodărești (latrina, grajd, cotet etc.), se va face la cel puțin 10m față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte Ordinul MS 536/1997 și normele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,50 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății, având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 1.90 metri la peretele cu fereastră sau 0.60m la perete cu vedere piezică (conform codului civil); retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3,50 m pentru a asigura accesul pompierilor la curtea din spate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CL DIRILOR UNELE FA DE ALTELE PE ACEEA I PARCELA

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULA II I ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;

ARTICOLUL 9. - STA IONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎN L IMEA MAXIM ADMISIBIL A CL DIRILOR

L 1+L2 - inaltimea maxima a cladirilor va fi de P+1,2 etaje (12m la cornisa); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de 60%din aria construita;

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

- inaltimea pe strazile interioare ale zonei rezidentiale nu va depasi distanta dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CL DIRILOR

L 1- L1a-L2 - cl dirile noi sau modific rile / reconstruc iile de cl diri existente se vor integra în caracterul general al zonei i se vor armoniza cu cl dirile învecinate ca arhitectura i finisaje;

- garajele i anexele vizibile din circula iile publice se vor armoniza ca finisaje i arhitectura cu cl direa principal ;

- se interzice folosirea azbocimentului i a tablei str lucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cl dirilor, garajelor i anexelor.

- învelitorile vor fi realizate fie din materiale traditionale (ceramica in nuante de rosu-caramiziu si lemn - sita – sindrila), fie din tabla tip tigla, înlocuitori ceramice sau alte pietre artificiale colorate in nuante rosu, maro i vor fi prev zute cu opritori de z pad ; lucarnele vor respecta configura ia tradi ional ; Sunt interzise culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, verde, etc.)

- se interzic imita ii stilistice dup arhitecturi str ine zonei, imita ii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau str lucitoare;

ARTICOLUL 12. - CONDI II DE ECHIPARE EDILITAR

L 1-L1a -L2 - toate cladirile noi vor fi dotate cu electricitate si instalatii de apa – canal în sistem public sau individual, proiectate si executate în conformitate cu normele sanitare.

- se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii i gaze;

- in cazul constructiilor existente, dotarile minime privind încaperile sanitare i buc t ria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;

- daca nu exista in zona retele tehnico-edilitare, alimentarea cu apa si canalizare se va face in sistem local in prima etapa, iar ulterior se va realiza conectarea la sistemul centralizat al comunei. In cazul ansamburilor de constructii noi, acestea trebuie dotate in mod obligatoriu cu sistem local (per ansamblu/zona) de alimentare cu apa si canalizare, care sa cuprinda statie de epurare si gospodarie de apa, de capacitate conform normelor in vigoare.

ARTICOLUL 13. - SPA II LIBERE I SPA II PLANTATE

- terenul liber rmas în afara circulatiilor i parcajelor va fi tratat ca gradini de fatada
 - în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde;
 -se vor pastra plantatiile din jurul gradiniilor, din interiorul loturilor, acolo unde acesta exista;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- în cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strad , gardurile spre strad vor fi transparente, vor avea în ltimea de maxim **1,80m** din care soclu opac de circa **0,60m** partea superioara fiind realizat din fier sau plas metalic i dublate de un gard viu;
 - elementele functionale (pori de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incint ;
 - împrejmuirile de pe limitele laterale i posterioare ale parcelelor vor fi opace din zid rie sau lemn, vor avea în ltimea de **2,20** metri i panta de scurgere va fi orientat spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SEC IUNEA III: POSIBILIT I MAXIME DE OCUPARE I UTILIZARE A TERENULUI

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

L 1 +L2 POTmax=30%

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

L 1+L2 - CUTmax=0,9

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE I SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALIT I: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizeaz printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor func iuni de interes general i public, formând în mod continuu linearit i comerciale i de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona este constituit din institutii, servicii i echipamente publice, servicii de interes general (administratie, înv mânt i educatie, s n tate, cultur , culte, comerciale, asisten social , prest ri servicii).

Zona se compune din urmatoarele subzone:

ISa – administrative i servicii

ISi – înv mânt i educatie

ISs – s n tate

ISc – cultur

ISco – comerciale

Isas – asisten social

ISps – prestări servicii

ISct – culte

SEC IUNEA I: UTILIZARE FUNC IONAL

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

IS - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- activități manufacturiere;
- locuințe cu activități culturale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, etc.;
- pensiuni, agenții de turism;
- sport și recreere în spații libere și acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- locuințe cu partiu obișnuit;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale
- funciuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specifică și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 15 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică ;
- în zonele existente se admite schimbarea de destinație a locuințelor în alte funciuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

IS - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- creșterea animalelor;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SEC IUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CL DIRILOR

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

- IS** - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **300mp**, cu un front la stradă de minim 12 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, în zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de constructibilitate a parcelelor; în cazul comasării parcelelor, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim **12.00** metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CL DIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS - Pentru construcțiile publice noi se va păstra regimul de aliniere existent dacă sunt respectate distanțele față de axul drumului conform OG 43/1997 (13m la DN12C, 12m la **DJ127A**, 10m la Dc), dar nu mai puțin de 6 m față de limita de proprietate sau împrejmuire.

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

- Retragera față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi de minim 6m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară.

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

IS - cl dirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragera față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 2,00 m cu obligativitatea asigurării unui acces de 3,50m pentru autovehiculul de stingere a incendiilor pe una din laturi.

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

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

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separare a subzonei mixte de o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite

realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00m.

-în cazul cladirilor comerciale și de productie se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚE DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ .

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

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

IS - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m înălțime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3.50m.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CL DIRILOR

IS- aspectul cl dirilor va fi subordonat cerin elor specifice unei diversitati de func iuni i exprim rii prestigiului investitorilor, dar cu condi ia realiz rii unor ansambluri compozi ionale care s în seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei i de arhitectura cl dirilor din vecin tate cu care se afla în rela ii de co-vizibilitate;

- aspectul cl dirilor va exprima caracterul i reprezentativitatea func iunii i va r spunde exigen elor actuale ale arhitecturii europene de “coeren ” i “elegan ”;
- învelitorile vor fi realizate fie din materiale traditionale (ceramica in nuante de rosu-caramiziu si lemn - sita – sindrila), fie din tabla tip tigla, înlocuitori ceramice sau alte pietre artificiale colorate in nuante rosu, maro i vor fi prev zute cu opritori de z pad ; lucarnele vor respecta configura ia tradi onal ; Sunt interzise culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, verde, etc.)
- se interzic imita ii stilistice dup arhitecturi str ine zonei, imita ii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, beu) sau str lucitoare.

ARTICOLUL 12 - CONDI II DE ECHIPARE EDILITAR .

IS - toate cl dirile vor fi racordate la re elele tehnico-edilitare publice;

- Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemul na ional de alimentare cu gaze;
- In cazul constructiilor existente, toate cladirile vor fi dotate cu instalatii sanitare. În cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida i captarea apelor meteorice din spa iile rezervate pietonilor, din spa iile mineralizate i din spa iile înierbate.
- daca nu exista in zona retele tehnico-edilitare, alimentarea cu apa si canalizare se va face in sistem local in prima etapa, iar ulterior se va realiza conectarea la sistemul centralizat al comunei. In cazul constructiilor noi, acestea trebuie dotate in mod obligatoriu cu sistem local de alimentare cu apa si canalizare, care sa cuprinda statie de epurare si gospodarie de apa, capacitate conform normelor in vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPA II LIBERE I SPA II PLANTATE

IS- în gr dinile de fa ad ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafă va fi prev zut cu planta ii înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construc ii, platforme i circula ii va fi acoperit cu gazon i plantat cu un arbori;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare i vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri în l ime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

IS - se recomand separarea terenurilor echipamentelor publice i bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri i minim 1,50 metri în l ime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

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

SEC IUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

IS - P.O.T. maxim 80%

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

IS - CUT maxim = 2.4.

ISct – ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din clădiri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte.

SEC IUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONAL**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

ISct - sunt admise următoarele utilizări:

- clădiri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ISct - pentru lacasurile de cult se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

ISct - nu este cazul.

SEC IUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)**

ISct - parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ISct - pentru biserici se va asigura o retragere de minim **6,0** metri de la aliniament;

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

ISct - bisericile vor fi retrase cu **10,0** metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

– celelalte activități complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de **5,0** metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

- cl dirile se vor retrage fa de limita posteriora la o distan egal cu jum tate din în l imea volumului principal dar nu cu mai pu in de **5,0** metri.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CL DIRILOR UNELE FA DE ALTELE PE ACEEA I PARCEL

ISct - cl dirile de pe aceea i parcel se vor dispune la o distan egal cu jum tate din în l imea cl dirii celei mai înalte dar nu cu mai pu in de **6,0** metri;

ARTICOLUL 8. - CIRCULA II I ACCESE

ISct - toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circula ie public .

ARTICOLUL 9. - STA IONAREA AUTOVEHICULELOR

ISct - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circula iilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎN L IMEA MAXIM ADMISIBIL A CL DIRILOR

ISct - în l imea cl dirilor de cult nu se limiteaz .

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CL DIRILOR

ISct - aspectul cl dirilor va exprima func iunea, se va înscrie în caracterul zonei i va tine seama de vecin t i;

- aspectul cl dirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justific ri suplimentare privind modul de înscriere în limitele de **200** metri fa de monumentele de arhitectura existente i propuse.

ARTICOLUL 12. - CONDI II DE ECHIPARE EDILITAR

ISct - toate cl dirile vor fi racordate la re elele publice de echipare edilitar .

ARTICOLUL 13. - SPA II LIBERE I SPA II PLANTATE

ISct - conform normelor în vigoare

- spa iul liber dintre cl dire i aliniament va fi tratat peisagistic i plantat în propor ie de minim **40%** cu arbori;

- terenul neocupat cu cl diri, trotuare de gard i accese va fi înierbat i plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

ISct - cl dirile vor fi înconjurate spre strad cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0,30** metri având în l imea total de maxim **2,20** m i minim **1,80**m dublat de un gard viu.

- pe limitele laterale i posterioare ale parcelei gardurile vor avea în l imea de minim **2,20** m i vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecin rii cu spa ii plantate, locuin e colective medii i mari i circula ii pietonale sau opace în cazul învecin rii cu locuin e individuale i colective mici sau cu activit i cu care se pot stânjeni reciproc.

SEC IUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE I UTILIZARE A TERENULUI

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

ISct - conform caracteristicilor specifice fiec rui cult i respectând restric iile geotehnice impuse de natura terenului.

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

ISct - conform caracteristicilor specifice i respectând restric iile geotehnice impuse de natura terenului.

I – ZONA UNITILOR INDUSTRIALE

GENERALITATE: CARACTERUL ZONEI

I – carieră de piatră, gateră, activități meșteșugărești, activități de producție nepoluante – exploatarea și îmbutelirea apelor minerale și servicii.

Ir – zonă existentă – fostă FORESTAR - propusă pentru schimbare de destinație pe bază de PUZ

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

I - activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții, exploatarea de piatră și ape minerale;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

- sedii de companii și firme;

- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate;

- depozitare en-gros;

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Ir – spații publice pt. agrement și recreere, instituții publice.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

- Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se vor amplasa în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;

- platforme de precolectare a deeurilor;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricărui alte servicii nespecificate la punctul Art.2.

SEC IUNEA II: CONDI II DE AMPLASARE I CONFORMARE A CL DIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFE E, FORME, DIMENSIUNI)**

I - conform necesit ilor tehnologice i normelor specifice

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CL DIRILOR FA DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente vor fi de minim 6,00 metri;

- în cazul unor interventii în cadrul incintelor industriale care își pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii PUD .

Amplasarea fa de drumurile publice:

- distan a dintre gardurile sau construc iile noi de pe o parte i de alta a drumului neclasificat (strada secundara) nu va fi mai mic de 7,0m de la axul drumului conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CL DIRILOR FA DE LIMITELE LATERALE I POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I - În cazul cl dirilor amplasate pe parcele situate in vecinatatea altor unit i teritoriale de referin decât I, se interzice amplasarea cl dirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distantele minime egale cu jum tate din în l imea cl dirii dar nu mai pu in de **6,0**metri fa de limitele laterale i posterioare ale parcelelor;

In toate cazurile distanta minima între ferestrele locuintelor si perimetrul unit ilor de mic industrie, comerciale i de prest ri servicii care pot crea riscuri pentru s n tate sau disconfort pentru popula ie prin producerea de zgomot, vibra ii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, trebuie sa fie de 15 m.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CL DIRILOR UNELE FA DE ALTELE PE ACEEA I PARCEL

I - Distan a între cl diri va fi egal sau mai mare decât media în l imilor fronturilor opuse dar nu mai pu in de **6,0**metri.

- distan a de mai sus se poate reduce la jum tate dac nu sunt accese în cl dire i/sau dac nu sunt ferestre care s lumineze înc peri în care se desf oar activit i permanente;

- în toate cazurile se va ine seama de condi iile de protec ie fa de incendii i alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULA II I ACCESE

I - Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie s aib acces dintr-o cale public sau privat sau s beneficieze de servitute de trecere, legal instituit , dintr-o proprietate adiacent str zii – cu l ime de minim **4,0**metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor i a mijloacelor de transport grele.

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice i grele.

- accesele în parcele din strada principala vor fi la minimum **40** m distan unele fata de altele, iar dac aceasta nu este posibil, accesele se vor asigura dintr-o dublur a c ilor principale de circulatie.

ARTICOLUL 9. - STA IONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **16,0** metri, cu excepția cosurilor și turnurilor necesare fluxurilor tehnologice.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimi înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

-se recomandă plantatii de protecție de-a lungul perimetrului, cu înălțimea egală cu cea a gardului înălțimea construcțiilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

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

SEC IUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
I P.O.T maxim admis =60%.**

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

A – ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Aap – amenajări piscicole

Asu – servicii, utilaje agricole

Aa – alte unități agricole

Funcțiuni complementare: CCr, ISco, ISps, Ppp.

SEC IUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONAL

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- unități agricole, exploatare piscicolă

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private;

- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor;

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

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

SEC IUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- conform necesităților tehnologice și normelor specifice.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

Amplasarea față de drumurile publice:

- distanța dintre gardurile sau construcțiile noi de pe o parte și de alta a drumului neclasificat (strada principală) nu va fi mai mică de 9,0 m de la axul drumului conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CL DIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ÎN POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

- se interzice cuplarea la calcanul locuințelor.

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

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

- distanța minimă între corpuri va fi egală cu jumătate din înălțimea cl dirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚIA ÎN ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CL DIRILOR

A – înălțimea maximă **10,0 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CL DIRILOR

A - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- aspectul exterior nu va afecta zonele învecinate.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

A – C.U.T. maxim admis = 1,5

P – ZONA PARCURI ȘI PLANTA II

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

Ps – complex sportiv, stadion

Pp – parc public

Ppp – perdele de protecție

Pn – plantații naturale, rezervații

Pat – agrement, turism

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

Funcțiuni complementare: TE, CC.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- plantații decorative și spații pentru odihnă în zona centrală

- meninerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan

- spațiile neproductive adiacente cursurilor de apă se vor amenaja ca spații verzi.

Pp - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

– spații plantate

– circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate

– mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă ;

Ps - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

Ppp - conform legilor și normelor în vigoare

Pn – se pot realiza constructii de interes turistic, monahal, sportiv, pe baza unui PUZ avizat și aprobat potrivit legii.

Pat – se pot autoriza constructii de interes turistic – individuale sau colective – precum și iazuri pt. pescuit de agrement, numai după aprobare PUZ

ARTICOLUL 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII SPECIALE

Pat - orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protectiei mediului și cu normele de protectie stabilite prin HG 230/2003 privind zonele protejate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZARI INTERZISE

P - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizarea autorității locale abilitate;

Pp, Pn - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;

Pat - se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;

- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;

- depozitarea deeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

P- studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLDIRILOR

P – înălțimea maximă **10,0 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLDIRILOR

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITAR

P - la toate construcțiile se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil; se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNAL**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (stații de epurare, cimitire) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GCe- Zona stație de epurare

GCc - Zona cimitirelor

GCs- Zona construcțiilor și amenajărilor pentru salubritate (centru temporar de colectare a deșeurilor de origine animală cu camera frigorifică).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONAL**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

GCs,GCe - construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate în capitolul anterior

- accese carosabile, pietonale, spații verzi

GCc - se admit următoarele funcțiuni:

- cimitire

- capele

- spa ii pentru administratie.
- accese carosabile, pietonale, spa ii verzi

ARTICOLUL 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII SPECIALE

GCs, GCe – toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv precum si a solutiilor si reglementarilor propuse in proiectele de specialitate.

GCc- se va asigura, conform normelor, o zona de protectie sanitara de 50.0 metri de la imprejurimi;

ARTICOLUL 3. - UTILIZARI INTERZISE

GCs, GCe - pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza ;

Se instituie zona de protectie sanitara (300m perimetral intregului trup) cu interdictie definitiva de construire.

GCc - sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii, plantatiile si constructiile funerare.

SEC IUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLDIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFATA, FORME, DIMENSIUNI)**

– conform necesitatilor tehnice si normelor specifice.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLDIRILOR FAZA DE ALINIAMENT

GCs, GCe – conform necesitatilor tehnice si normelor specifice.

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLDIRILOR FAZA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCs, GCe – se vor respecta normele specifice in vigoare.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLDIRILOR UNELE FAZE DE ALTELE PE ACEEA SI PARCELA

GCs, GCe - in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULATIA SI ACCESE

G - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica .

ARTICOLUL 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Gce, GCs, GCc - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu având **1,20** metri în lătime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10. - ÎN LĂTIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLDIRILOR

Gce, GCc – conform necesitatilor tehnice si normelor specifice.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLDIRILOR

GCs, Gce - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fa adele posterioare i laterale vor fi tratate arhitectural la acela i nivel cu fa ada principal ;
- se va urm ri asigurarea masc rii cu perdele de vegeta ie a incintelor vizibile dinspre drumurile publice.

ARTICOLUL 12. - CONDI II DE ECHIPARE EDILITAR

Gce, GCc - toate cl dirile vor fi racordate la re elele publice de ap i canalizare i se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intre inerea i func ionarea instala iilor, din parcaje, circula ii i platforme exterioare;

GCc - se vor asigura: puncte de ap din re eua public , un punct sanitar, un spa iu de depozitare a florilor ofilite i a altor de euri;

- se va asigura colectarea i evacuarea rapida la re eua public de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13. - SPA II LIBERE I SPA II PLANTATE

Gce - orice parte a terenului incintei vizibil dintr-o circula ie public , va fi astfel amenajat încât s nu altereze aspectul general al localit ii;

- suprafe ele libere din spa iul de retragere fa de aliniament vor fi plantate cu arbori în propor ie de minim **40%** formând de preferin o perdea vegetal pe tot frontul incintei;

- suprafe ele libere neocupate cu circula ii, parcaje i platforme func ionale vor fi plantate cu arbori.

GCc - se vor asigura planta ii înalte pe aleile principale i la limita exterioar a incintei cimitirului.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

Gce - împrejmuirile spre strad vor fi transparente cu în l imi de maxim **2,20** m din care un soclu de **0,30** m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesit ii unei protec ii suplimentare se recomand dublarea spre interior la **4,0** m distan cu un al doilea gard transparent de **2,20** m în l ime, între cele dou garduri fiind planta i arbori i arbu ti;

- por ile de intrare vor fi retrase fa se aliniament pentru a permite sta ionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incint pentru a nu incomoda circula ia pe drumurile publice;

GCc - împrejmuirile spre strad vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit func iunii, având în l imi de maxim 2,20 metri.

SEC IUNEA III: POSIBILIT I MAXIME DE OCUPARE I UTILIZARE A TERENULUI

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

Gce , GCs – POT max = 50%

GCc – POT conform necesit ilor tehnice i normelor specifice.

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

Gce, GCs - CUT max = 0,6

GCc – CUT conform necesit ilor tehnice i normelor specifice.

TE – ZONA CONSTRUCIILOR AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

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

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

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

Funcțiuni complementare: CC, P.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

TE - construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.

- activități de întreținere și reparații, servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII SPECIALE

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ȘI RESTRICȚII MINIME OBLIGATORII**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

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

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

ARTICOLUL 5 – Reguli de amplasare și restricții minime obligatorii**APA**

- pentru stații de pompare se va asigura o protecție de 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

- instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;

- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

- pentru traseele de conducte de aductiune ap majore se asigur un culoar de protectie neconstruibil cu l timea de 10 m de o parte si alta a conductei.
- pentru retelele de distributie ap potabil culoarul de protectie este de 3m de o parte si alta a conductei.

ELECTRICE

Pentru linii electrice, conform legii energiei electrice nr.13/2007:

- posturile de transformare vor fi prev zute cu o zon de protectie de 14 m de jur împrejur.
- liniile LEA 20 KV au o zon de protectie de 24 m (12m de o parte si de alta din ax)
- liniile LEA 100 KV au o zon de protectie de 37 m (18.5m de o parte si de alta din ax)
- liniile LEA 0.4 KV au o zon de protectie de 10 m (5,0m de o parte si de alta din ax)

GAZE

Se propune racordarea localit ilor la re eaua na ional de alimentare cu gaze naturale, pentru care se vor respecta prevederile Normei tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale.

- 200m pentru cladirile de patru sau mai multe etaje
- distanta de 20m in exteriorul imprejmuirii SRMP

ARTICOLUL 8 - CIRCULA II I ACCESE

TE - terenul este construibil numai dac are acces direct dintr-o circulatie public .

ARTICOLUL 9 - STA IONAREA AUTOVEHICULELOR.

TE - sta ionarea pentru admiterea în incint se va asigura în afara spa iului circulatiei publice, prin retragerea por ii de acces;

- în spa iul de retragere al cl dirilor de la aliniament se va rezerva maxim **40** % din teren pentru parcaje destinate salaria ilor i vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎN L IMEA MAXIM ADMISIBIL A CL DIRILOR.

TE - în l imea cl dirilor în planul fa adei nu va dep i distan a dintre aliniamente i nici în l imea maxim admis în unit ile de referin adiacente, cu excep ia instala iilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CL DIRILOR.

TE - volumele construite vor fi simple i se vor armoniza cu caracterul zonei i cu vecin t ile imediate;

- fa adele laterale i posterioare vor fi tratate arhitectural la acela i nivel cu fa ada principal ;
- tratarea acoperirii cl dirilor va ine seama de faptul c acestea pot fi percepute din cl dirile înconjur toare mai înalte;
- firmele vor fi dispuse pe treimea superioar a fa adei sau/ i pe suport independent în spa iul incintei la intrare.

ARTICOLUL 12 - CONDI II DE ECHIPARE EDILITAR .

TE - toate cl dirile vor fi racordate la re elele publice de ap i canalizare i se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatie i diverse alte platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13 - SPA II LIBERE I SPA II PLANTATE.

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

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

- în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim **1.20 metri** și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 metri;

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TE - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20 metri** și minim **1.80 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2.50 metri** distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

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

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

SEC IUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

TE - **POT 50 %**;

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

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

CC – ZONA PENTRU CĂMINI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

- **CCr - cămin rutiere**

- **CCf - cămin ferate**

SEC IUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

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

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul marfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și

gabarit permis în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, destindere;
- rețea de străzi în intravilan ce apar în domeniului public;
- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a porții carosabile;
- amenajări intersecții;
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

CCf - instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructura, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CCr - conform studiilor de specialitate;

- incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;
- spațiile de parcare publică vor fi înconjurate de gard viu de minim 1,20m înălțime;
- lucrările, construcțiile amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

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

CCf - delimitarea prin împrejurimi specifice a terenurilor destinate activității feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviară ;

- autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m stânga-dreapta măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiilor de către Ministerul Transporturilor și SNCFR.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE:

- cuplarea construcțiilor specifice cu locuințe
- orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive.

SEC IUNEA II: CONDI II DE AMPLASARE, ECHIPARE I CONFIGURARE A CL DIRILOR**ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFE E, FORME, DIMENSIUNI)**

CCr, CCf – conform normelor specifice i studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CL DIRILOR FA DE ALINIAMENT

CCr , CCf - cl dirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectiv majoritatea cl dirilor mai noi se afl în această situa ie, sau se vor retrage la o distan de minim **6,0** metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la strad ;

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CL DIRILOR FA DE LIMITELE LATERALE I POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CCr - distan fa de limitele parcelei va fi de minim jum tate din în l imea cl dirii dar nu mai pu in de **6,0** metri;

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CL DIRILOR UNELE FA DE ALTELE PE ACEEA I PARCEL

CCr - distan minim între cl diri va fi egal cu media în l imilor fronturilor opuse dar nu mai pu in de **6,0** metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;

- distan de mai sus dintre cl diri se poate reduce la jum tate dac nu sunt accese în cl dire i nu sunt ferestre care lumineaz înc peri în care se desfășoar activit i permanente;

- în toate cazurile se vor respecta condi iile de protec ie fa de incendii.

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8. - CIRCULA II I ACCESE

CCr - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circula ie public ;

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9. - STA IONAREA AUTOVEHICULELOR

CCr - sta ionarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spa iului circula iei publice;

- în spa iul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **60%** din teren pentru parcaje ale salaria ilor i clien ilor cu condi ia înconjur rii cu gard viu având **1,20** metri în l ime;

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 10. - ÎN L IMEA MAXIM ADMISIBIL A CL DIRILOR

CCr - în l imea cl dirilor nu va dep i **12,0** metri cu excep ia instala iilor i a co urilor;

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CL DIRILOR

CCr - volumele construite vor simple i se vor armoniza cu caracterul zonei i cu vecinatatile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în

dosarul pentru autorizarea de construire să se prezinte fotografiile și documente grafice sugestive;

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

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITAR

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

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

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

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

CCf - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuință este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CCr - **POT_{max}=50%**

CCf - conform studiilor de specialitate.

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

CCr - **CUT volumetric max=15mc/mp teren**

CCf - conform studiilor de specialitate

TR – ZONA TERENURI PREZENTAND RISCURI NATURALE

GENERALITATE: CARACTERUL ZONEI

- funciunea predominant : agricol (puni, pduri)

- funciuni posibile : Pp, CC

ARTICOLUL 1. - UTILIZARI ADMISE

- constructii si amenajari care au ca scop inlaturarea alunecarilor de teren.

Administratia locala va initia elaborarea de studii si proiecte necesare pentru ameliorarea riscurilor din aceasta zona, inclusiv prin lucrari de plantatii de protectie.

ARTICOLUL 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII SPECIALE

Nu se admite nici un fel de constructie pana la eliminarea riscurilor de alunecari de teren.

ARTICOLUL 3. - UTILIZARI INTERZISE

- constructii – în afara zonelor de risc, stabilite prin studii de specialitate, care vor deveni obligatoriu parte din prezentul RLU;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

- conform necesităților tehnice și normelor specifice funcțiunii viitoare, numai după elaborarea și aprobarea de către forurile competente a studiilor de risc – alunecări, inundații, etc.

S – ZONA DESTINATIE SPECIALA

GENERALITATE: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele componente:

- unități militare;

- unități de poliție.

ARTICOLUL 1. - UTILIZARI ADMISE

- activități specifice și locuințe de serviciu

ARTICOLUL 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII SPECIALE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice

- din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu de **0,30** metri, dublat spre interiorul incintei la circa **2,00** metri de un al doilea gard de înălțime și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști;

- aspectul exterior al clădirilor nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.

**D – ZONA DE DEZVOLTARE POSIBIL A LOCALIT II, DE LARG
PERSPECTIV (ÎN EXTRAVILAN)**

GENERALIT I: CARACTERUL ZONEI

- func iunea predominant : agricol (fâne e, p uni)
- func iuni posibile : Pat – agrement, turism, Cc, Pp, Te

ARTICOLUL 1. - UTILIZ RI ADMISE

- activitati agricole, c i de comunica ie propuse, construc ii i instala ii necesare func ion rii unor pensiuni turistice, case de vacan i obiective monahale.

ARTICOLUL 2. - UTILIZ RI ADMISE CU CONDI ION RI

- locuin e, parcuri, zone de agrement sportiv, etc. cu condi ia elabor rii de documenta ii de tip P.U.Z. ce vor fi supuse aprob rilor legale;

ARTICOLUL 3. - UTILIZ RI INTERZISE

- constructii sau categorii de lucr ri care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl i pot degrada fondul funciar existent;
- depoziatea necontrolat a de eurilor.

**SEC IUNEA II: CONDI II DE AMPLASARE, ECHIPARE I CONFIGURARE A
CL DIRILOR**

- conform necesit ilor tehnice, normelor specifice functiunii viitoare i avizelor organismelor interesate.

CAP. V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o mai bună operativitate în folosirea **Regulamentului local de urbanism** și urmărirea prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a împărțit în unități teritoriale de referință – U.T.R.-uri.

Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii:

- Funcțiune dominantă ;
- Limite cadastrale și naturale;
- Axele străzilor principale,

și cuprinde prescripții de construibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale precum și reglementările U.T.R.-ului respectiv.

Reglementările la nivel de U.T.R. reprezintă o detaliere a prescripțiilor specifice, diferențiate în permisiuni, condiționări și restricții aplicabile numai U.T.R.-ului la care se referă.

Pentru ușurință, prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafică, extrasă din planul de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, din partea desenată a documentației de urbanism.

Intravilanul comuna Bicazu Ardelean cuprinde 3 localități constituite dintr-un număr de 10 trupuri.

În cadrul fiecărei localități se vor delimita unități teritoriale de referință (**U.T.R.**), care sunt o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Fiecare trup al intravilanului va corespunde unuia sau mai multor U.T.R.-uri.

Trupul 1 - Resedința de comuna – Bicazu Ardelean, cuprinde 4 (patru) unități teritoriale de referință (U.T.R nr.1-3) și U.T.R. nr.12 - stație epurare+centru temporar de colectare a deșeurilor de origine animalieră cu cameră frigorifică

Trupul 2 – sat Telec, cuprinde două unități teritoriale de referință (U.T.R nr.4 și U.T.R. nr.7).

Trupul 3 – sat Ticos, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R nr.6).

Trupul 4 – Catun aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R nr.5).

Trupul 5 – Bistra1 – aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr. 10)

TRUP 6 – Bistra2 – aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr. 11)

TRUP 7 – Bistra 3 – aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr. 8)

TRUP 8 – Bistra 4 – aparținător de sat Telec, cuprinde o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. nr. 9)

TRUP 9 – Rezervor apa – apartinator de sat Telec, cuprinde o singura unitate teritoriale de referi (U.T.R. nr. 13)

TRUP 10 – Statie clorinare + Captare apa - apartinator de Telec cuprinde o singura unitate teritoriala de referi (U.T.R. nr.14)

Reguli valabile in toate Unit ile Teritoriale de Referin

- Pentru construc iile noi se va p stra regimul de aliniere existent (dar nu mai pu in de 3 m fa de aliniament). Se interzic extinderile la construc iile existente care dep esc acest regim.
- Pentru construc iile noi, renov ri, moderniz ri, extinderi se interzice folosirea de game cromatice stridente i în contrast cu celelalte culori existente.
- Stilul arhitectural adoptat pentru construc ii noi, extinderi moderniz ri va fi un stil ce nu va contrasta cu stilul general al comunei. Se interzice construirea de elemente gen turnule e, creneluri, acoperi uri suprapuse precum i construc ii tip pagod .
- Pentru U.T.R. nr.1, U.T.R.nr.3, U.T.R. nr.7, U.T.R. nr.8, U.T.R. nr.10 **se vor intocmi PUZ-uri** avizate i aprobate potrivit Legii, în momentul în care se intervine în aceste arii, pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice, ambientale ce le compun, în scopul men inerii i accentu rii prestigiului cultural si valorii zonei.
- Orice lucrare va fi precedata de studii specifice zonelor protejate.
- Orice interventii in zonele naturale protejate se vor face sub supravegherea Administra iei Parcului Na ional Ceahl u.
- Pentru zona centrala a localit ii Bicazul Ardelean este obligatorie elaborarea documentatiei PUZ.

U.T.R. nr.1 Zona central – sat Bicazu Ardelean

Aceasta zona cuprinde partea cea mai reprezentativa a asezarii din punct de vedere al dotarilor administrative si a spatiilor publice. Are de asemenea un caracter rezidential traditional, cu fronturi stradale continue si omogene. Se indica pastrarea specificului stradal si amenajarea corespunzatoare a spatiilor publice.

Limite :

- Nord - limita UTR nr.2
- Sud - limita zona SNCFR (cale ferata industrială)
- Vest – paraul Jidanului
- Est - limita UTR nr.2 si teren arabil extravilan

UTR nr.1 in care este si zona centrala (**C**) este situat in trupul 1, in partea de centrala a localitatii, se dezvoltă de-a lungul drumului national DN12 C Bicaz - Ghiorghieni, precum si de-o parte si de alta a drumului judetean DJ 127 A.

Pentru zona centrala a localitatii Bicazu Ardelean este obligatorie elaborarea documentatiei PUZ **în baza careia se vor elibera certificate de urbanism si autorizatii de construire.**

Pentru constructiile existente, se vor autoriza lucrari de reparatii si intretinere, dar se va evita amplasarea de noi investitii pana la elaborare P.U.Z.

Funciunea dominantă a acestui U.T.R. este cea pentru institutiile si servicii publice.

Zonele si subzonele functionale existente si propuse sunt urmatoarele :

- **L** – zona de locuinte cu subzonele:
 - **L 1**- Zona locuintelor individuale cu maxim P+1,2 niveluri in zone construite;
 - **L1a** – Zona locuinte colective cu P+2 niveluri-locuinte ANL
 - **L 2**- Zona locuintelor individuale cu densitate redusa cu P+1,2 niveluri situate in enclave neconstruite sau cu constructii rarefiate;
- **IS** – zona institutiilor si servicii publice existente cu subzonele :
 - **ISa** - administrative si servicii
 - **Isi** - învățământ și educație
 - **ISs+ISas** - sanitare+asistentă socială
 - **Isco** – comerciale
 - **Isct** - culte
 - **Isps** - prestări servicii
 - **Isc** - cultura
- **CC** – zonă circulație rutieră și construcții aferente (CCr, CCf), existente
- **P** – zona spații verzi, perdele de protecție, sport și agrement cu subzonele:
 - **Ps** – complex sportiv, stadion;

- **Ppp** - perdele de protecție;
- **Pp** – parc public
- **Ir** – zonă industrie prelucrare lemn propus pentru schimbare de destinație
- **DS** – zonă cu destinație specială
- **TE** - zonă pentru echipare edilitară

Reglementări

L – zona locuințe cu subzonele

L1 +L2- se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale cu P+1, P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
 - prin excepție, se poate autoriza construirea unor apartamente în blocuri de locuințe ANL în regim P+2, conform cu PUZ;
- anexele gospodărești: nu se vor amplasa spre frontul la strada principală, adiacent sau în fața locuințelor.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admite mansardarea clădirilor existente
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale.

Înălțimea maximă admisă pentru

- locuințe individuale **P+1,2** (12m la cornisa)

procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- locuințe individuale **POT max=30%**

coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- locuințe individuale **CUTmax=0,9**

IS- zona instituții și servicii publice cu subzonele:

ISa - primăria și poliția –clădiri parter

ISî - coală generală P+1;

ISs - dispensar P+1

ISco - mici magazine, restaurant, baruri, etc

ISps – prestări servicii

Isct – culte

La nivelul zonei se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit și amenajărilor exterioare

- obiective noi: sediu Primărie;

Nu sunt permise:

- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 15 metri față de locuințe, servicii și echipamente publice;

- stații de întreținere auto;

- curșii chimice;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Regim de înălțime:

- maxim P+2(15m la cornisa)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT_{max}=80%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT_{max}=2,4

CC – zona căii de circulație cu subzonele:

CCr – se pot autoriza:

- lucrări pentru amenajări de intersecții între inere ale străzilor existente;

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

- stații pentru călători;

- amenajări de perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice;

CCf – se pot autoriza lucrări:

- construcții, instalații și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

- lucrări de terasamente necesare funcțional;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

- se propune delimitarea prin împrejurimi specifice a terenurilor destinate activității feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviar;

Autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m stânga-dreapta măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiilor de către Ministerul Transporturilor și SNCFR

În zonele de siguranță de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate și de protecție cu lățimea de 100 m aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, fie și cu caracter temporar;

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- se interzice cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației feroviare;

- orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive;

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

P – zona parcuri și plantații cu subzonele:

Ps - teren de sport

Ppp - perdele de protecție ale unor instituții

Pp – parc public

Se pot autoriza:

- construire bază sportivă adiacent terenului de sport;
- plantații decorative și spații pentru odihnă;
- lucrări pentru menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente

Sunt interzise:

- realizarea de construcții la distanță mai mică de 15 m față de cursurile de apă;
- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- depozitarea de deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

Ir – zonă industrie prelucrare lemn propus pentru schimbare de destinație, pe baza studiilor de oportunitate și a planurilor urbanistice (PUZ) avizate și aprobate potrivit legii.

- utilizări permise: Pp – parc public; Cc – drumuri; L – locuințe;
- utilizări permise cu condiții: Is – instituții și servicii publice; prestări servicii, culte, etc.
- utilizări interzise: I – unități industriale poluante, A – unități pt. creșterea animalelor, depozitare de deșeurilor

DS – zonă cu destinație specială – Unitate Militară

Utilizări admise:

- activități specifice și locuințe de serviciu;

Utilizări permise cu condiții:

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

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

- conform normelor specifice
- din considerente urbanistice se recomand ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei sa fie imprejmuite cu un gard transparent cu in limea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu de 0,30 metri, dublat spre interiorul incintei la circa 2,00 metri de un al doilea gard de in limea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse planta ii de arbori si arbuti;
- aspectul exterior al cladirilor nu va afecta caracterul zonei in care se amplaseaza.

TE - zona pentru echipare edilitara

Se pot autoriza:

- constructiile si instalatiile aferente echiparii tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

Sunt interzise:

- orice constructie in zona de protectie a liniilor electrice de joasa, medie sau inalta tensiune (5m, 12.00m, respectiv 18.5m) de o parte si de alta a rezei;
- constructiile si lucririle in domeniu fara asigurarea masurilor protectie inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara:

- dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, in corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- in momentul cand se va realiza reseaua centralizata publica, racordarea constructiilor la aceasta se va face conform hotararilor stabilite de catre Consiliul Local;

U.T.R. nr.2 Sat Bicazu Ardelean – Resedinta de comuna

Aceasta zona este cuprinsa in intravilanul existent al vetrei satului.

Limite :

- Nord – extravilan si limita administrativa Comuna Tasca
- Sud – teren extravilan
- Vest - limita teren extravilan si UTR nr.3 + cariera piatra
- Est - limita teren extravilan si UTR nr.6

UTR nr.2 este situat in trupul 1 si este strabatut de la nord-est la sud-vest de drumul comunal DN12C si de la sud-est la nord-vest de DJ127A.

Funciunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L** – zona de locuințe cu subzonele:
 - **L 1**- Zona locuințelor individuale cu maxim P+1,2 niveluri in zone construite;
 - **L 2**- Zona locuințelor individuale cu densitate redusa cu maxim P+1,2 niveluri situate in enclave neconstruite sau cu constructii rarefiate;
- **IS** – zonă instituții și servicii publice existente cu subzonele :
 - **Isî** - învățământ și educație
 - **Isct** - culte
 - **Isco** – comerciale
 - **Isas** - asistență socială - propusă
- **I** – unități industriale – prelucrarea lemnului.
- **CC** – zonă circulație rutiere și construcții aferente (CCr, CCf), existente .
- **P** – zonă spații verzi, perdele de protecție cu subzonele
 - **Ppp** - perdele de protecție:
- **GC** – zonă gospodărie comunală - cimitire, existente
- **TE** – zonă pentru echipare edilitară și microhidrocentrală
- **TR** – zonă terenuri prezentând riscuri naturale

Reglementări

L – zona de locuințe cu subzonele:

L1, 2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă ;
- locuințe individuale cu P+1,2 niveluri în regim de construire în iruit, cuplat sau izolat;

- anexele gospodărești: nu se vor amplasa spre frontul la strada principală, adiacent sau în fața locuințelor;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiiri, lucrări tehnico-edilitare;
- se admite mansardarea clădirilor existente;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale.

În limitele maxime admise pentru

Locuințe individuale **P+1,2** (12m la cornisa)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Locuințe individuale **POTmax=30%**

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Locuințe individuale **CUTmax=0,9**

IS- zona instituțiilor și servicii publice cu subzonele:

ISî – coală general parter;

ISas – Centru Social - propus

ISct – Biserica Sfântul Petru și Pavel

ISco – stație PECO, mici magazine alimentare și industriale

La nivelul zonei se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit și amenajărilor exterioare;
- se poate autoriza amenajarea unui câmp de fotbal prin adaptarea la noua funcțiune a clădirilor de prestări servicii existente – brutărie.

Nu sunt permise:

- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **15 metri** față de locuințe, servicii și echipamente publice și de biserici;
- stații de întreținere auto;
- curtorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POTmax=80%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUTmax=2,4.

I- zona unități industriale

- existente: prelucrarea lemnului

- se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă

- se pot autoriza construcții noi specifice domeniului

- amenajări aferente: cii de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejuriri, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Utilizări admise cu condiții:

- Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se vor amplasa în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele și standardele în vigoare

Inălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m la cornisa).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT existent - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

POT propus - procent maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Coeficient maxim de utilizare (CUT)

- se stabilește prin studiul de fezabilitate

CC – zona cii de circulație cu subzonele:

Se pot autoriza lucrări pentru:

- amenajări de intersecții între inere ale străzilor existente;
- modernizarea drum satească Tepeseni;
- amenajarea perdelelor de protecție împotriva noxelor și poluării fonice;
- trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile;

Pentru străzile propuse (drumuri) spre modernizare se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

CCf – se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente necesare funcțional;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.
- se propune delimitarea prin împrejuriri specifice a terenurilor destinate activităților feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviar ;

Autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m stânga-dreapta măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiilor de către Ministerul Transporturilor și SNCFR.

În zonele de siguranță de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate și de protecție cu lățimea de 100 m aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, fie și cu caracter temporar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară ;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației feroviare;
- orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră ;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare;

P– zona plantații și perdele de protecție adiacente cursurilor de apă

Se pot realiza lucrări pentru:

- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente;
- amenajarea plantațiilor decorative și spațiilor pentru odihnă ;
- spațiile neproductive adiacente cursurilor de apă se vor amenaja ca spații verzi.

Sunt interzise:

- realizarea de construcții la distanță mai mică de 15 m față de cursurile de apă ;
- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafețelor înverzite;
- depozitarea de deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

Ppp – se propune amenajarea unor perdele de protecție perimetrare zonei de gospodărie comunală (cimitir) .

GC – zonă gospodărie comunală – cimitire -existente

Se pot realiza :

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- construcții de capele, spații pentru administrație, accese carosabile, pietonale, spații verzi;

Sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare. Amplasarea și configurarea construcțiilor se va face conform necesităților tehnice și normelor specifice.

- se instituie zona de protectie sanitara de 50 m, de la imprejurime.

- limita de proprietate a cimitirului va fi bordata cu plantatii de arbusti

In l imea maxim admis - conform necesit ilor tehnice i normelor specifice.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) - conform necesit ilor tehnice i normelor specifice.

Coeficient maxim de utilizare aterenului (CUT) - conform necesit ilor tehnice i normelor specifice.

TE – zon pentru echipare edilitara

Se pot autoriza construc ii i instala ii aferente echip rii tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

Se interzice orice constructie in zona de protectie a liniilor electrice de joasa, medie sau inalta tensiune (5m, 12.00m, respectiv 18.5m) de o parte i de alta a re elei;

Se interzic construc iile i lucr rile în domeniu f r asigurarea m surilor protective înspre i dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

TR – zon terenuri prezentand riscuri naturale

Zona se afl momentan sub interdic ie definitiva de construire până la eliminarea riscurilor

In aceste zone se pot autoriza doar construc iile care au drept scop limitarea riscurilor naturale.

In partea de sud - vest intavilanul se margineste cu o zona abrupta, brazdata de terenuri degradate ca rezultat al precipitatilor abundente care se constituie in torenti. Administratia locala va initia elaborarea de studii si proiecte necesare pentru ameliorarea riscurilor din aceasta zona inclusiv prin lucrari de plantatii de protectie.

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotarile minime privind încaperile sanitare i buc t ria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;

- la toate constructiile se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care s respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum i prevederile Codului Civil;

- in momentul cand se va realiza reseaua centralizata publica, racordarea constructiilor la aceasta se va face conform hotararilor stabilite de catre Consiliul Local;

- amplasarea fântânilor se va face la cel pu in 10m de orice sursa posibila de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau de euri animale);

- îndep rtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 10m fata de cea mai apropiata locuinta;

U.T.R. nr.3 Sat Bicazu Ardelean – Industrie

UTR nr.3 este situat in sud-vestul trupului principal (1) al localitatii, iar accesul se face prin drumul national DN12C existent.

Limite:

- Nord – teren extravilan (cariera piatra)
- Sud – raul Bicaz
- Est – UTR nr.2
- Vest – teren extravilan

Funciunea care predomină în acest U.T.R. este cea de industrie.

Pentru aceasta zona este obligatorie elaborarea documentatiei PUZ **în baza c reia se vor elibera certificate de urbanism i autorizatii de construire.**

Zonele i subzonele func ionale existente i propuse sunt urmatoarele :

- **I** – zonă unită industriale existente – exploatare piatră i lemn
- **Isp** – prestări servicii – service auto
- **P** – zonă plantării (Ppp) propus
- **CC** – zonă (CCr, CCf) existent
- **TE** – zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existent

Reglementări

I – zonă unită industriale

I – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent i amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, se pot autoriza construcții noi specifice domeniului în baza unor PUZ-uri care să cuprindă și circulația pietonală și carosabilă și spații verzi de protecție.

- amenajări aferente: căi de acces carosabile i pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Utilizări admise cu condiții:

- Unitățile de mică industrie, comerciale i de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se vor amplasa în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între faada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele și standardele în vigoare

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m la cornisa).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT existent - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

POT propus - procent maxim de ocupare a terenului se stabileste prin PUZ

Coefficient maxim de utilizare (CUT) - se stabileste prin PUZ

CC – zon (CCr, CCf) existent

Se pot realiza orice fel de lucruri de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

Se pot autoriza:

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutier și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul marfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;
- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a parcii carosabile, amenajări intersecții
- lucruri și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

P – zon plantării (Ppp) propus

Se pot realiza perdele de protecție de-a lungul perimetrelor ce au funcțiunea de industrie de cel puțin înălțimea construcțiilor.

Spatiile neproductive adiacente cursurilor de apă se vor amenaja ca spații verzi.

TE – zon construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existent

Se pot autoriza construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

Sunt interzise:

- orice construcție în zona de protecție a liniilor electrice de joasă, medie sau înaltă tensiune (5m, 12.00m, respectiv 18.5m) de o parte și de alta a rețelei;
- construcțiile și lucrările în domeniul asigurării măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- la toate construcțiile se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul când se vor realiza rețele centralizate publice, racordarea construcțiilor la acestea se va face conform hotărârilor stabilite de către Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- vidanțul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va stabili de către Consiliul Local, astfel încât să nu se producă disconfort locuitorilor din vecinătate.

U.T.R. nr.4 Sat Telec

- Aceasta zona este cuprinsa in intravilanul existent al vetrei satului.

Limite :

- Est - extravilan
- Nord - extravilan
- Sud – extravilan
- Sud – Est – limita UTR nr.2
- Vest - extravilan

UTR nr.4 este situat in trupul 2 in partea de nord-vest a comunei si este strabatut de la nord-vest la sud-est de drumul judetean DJ127A si de la nord la sud de DC138 .

Funciunea dominant a acestui U.T.R. este cea de locuire.

Zonele si subzonele functionale existente si propuse sunt urmatoarele :

- **L** – zona de locuire cu subzonele:
 - **L 1**- Zona locuinelor individuale cu maxim P+1,2 niveluri in zone construite;
 - **L1b** - Subzona locuinelor individuale cu maxim P+1,2 niveluri, situate in zona de protectie a monumentului istoric;
 - **L 2**- Zona locuinelor individuale cu densitate redusa cu maxim P+1,2 niveluri situate in enclave neconstruite sau cu constructii rarefiate;
- **IS** – zona institutiilor si servicii publice existente cu subzonele :
 - **Isi** - invatamant si educatie
 - **Isct** - culte
 - **Isco** – comerciale
- **I** – unitati industriale – imbuteliere ape minerale, gatere.
- **CC** – zone rutiere si constructii aferente (CCr, CCf), existente .
- **P** – zona spatii verzi, perdele de protectie cu subzonele
 - **Ppp** - perdele de protectie:
- **GC** – zona gospodariei comunale – cimitire - existent
- **TE** – zona pentru echipare edilitara si microhidrocentral

Reglementari

L – zona de locuire cu subzonele:

L1, 2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrari de intretinere, renovare si modernizare la nivelul fondului construit existent si al amenajarilor exterioare;
- extinderi la constructiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru aceasta zona ;
- locuiri individuale cu P+1,2 niveluri in regim de construire in iruit, cuplat sau izolat;

- anexele gospodărești: nu se vor amplasa spre frontul la strada principală, adiacent sau în fața locuințelor;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare;
- se admite mansardarea clădirilor existente;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale.

L1b - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

L 1b – orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

In lîimea maximă admis pentru

L1,2 - Locuințe individuale **P+1,2** (12m la cornisa)

L1b - se interzice realizarea clădirilor individuale sau înalte (mai mult de P+2) de locuințe în zona protejată.

L1b - în zona de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (10m la coama).

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

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Locuințe individuale **POTmax=30%**

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Locuințe individuale **CUTmax=0,9**

IS- zona instituții și servicii publice cu subzonele:

ISî – coli generale parter;

ISct – Biserici: Monument - Biserica din lemn Sfântul Dumitru, Biserica nouă Sfântul Dumitru, Biserica Sfintii Mihail și Gavril, Biserica Sfintei Cruci, Biserica Greco-Catolică

ISco – mici magazine alimentare și industriale

La nivelul zonei se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit și amenajărilor exterioare;
- în cazul monumentului istoric "Biserica 'Sf. Dumitru'" (ansamblu cu valoare arhitecturală) ce aparține zonei Isct, orice lucrări de reparații sau renovări se vor autoriza numai pe baza unor proiecte de specialitate, cu avizul Direcției Județene pt. Cultura și Patrimoniu. În jurul acestui monument se instituie o zonă de protecție cu o rază de 200 m.

Pentru autorizarea construcțiilor noi sau pentru completări la clădirile existente situate în perimetrul razei de protecție a monumentului de arhitectură, documentațiile vor trebui însoțite de avizul Direcției Județene pt. Cultura și Patrimoniu a județului Neam .

Nu sunt permise:

- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **15 metri** față de locuințe, servicii și echipamente publice și de biserici;
- stații de întreținere auto;
- curșii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)POT_{max}=**80%****Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**CUT_{max}=**2,4**.**I- zona unități industriale**

- existente: prelucrarea lemnului, imbutelierea apelor minerale
- se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- se pot autoriza construcții noi specifice domeniului
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Utilizări admise cu condiționări:

- Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se vor amplasa în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele și standardele în vigoare

Inălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m la cornisa).**Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT existent - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

POT propus - procent maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Coeficient maxim de utilizare (CUT)

- se stabilește prin studiul de fezabilitate

CC – zona căii de circulație

Se pot autoriza lucrări pentru:

- amenajări de intersecții și întreținere ale străzilor existente;
- modernizarea DJ 127A și DC138 și a drumurilor satești;
- amenajarea perdelelor de protecție împotriva noxelor și poluării fonice;

- trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a p r ii carosabile;

Pentru str zile propuse (drumuri) spre modernizare se vor realiza profile de drum conform cerin elor actuale i normativelor în vigoare.

P– zona planta ii i perdele de protec ie adiacente cursurilor de ap

Se pot realiza lucrari pentru:

- men inerea, între inerea i ameliorarea spa iilor verzi naturale existente;
- amenajarea planta iilor decorative i spa ii pentru odihn ;

Sunt interzise:

- realizarea de construc ii la distan mai mic de 15 m fa de cursurile de ap ;
- orice interven ii care contravin legilor i normelor în vigoare;
- t ierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;
- orice schimb ri ale func iilor spa iilor verzi publice i diminuarea suprafe elor înverzite;
- depozitarea de eurilor i a gunoiului menajer în zonele plantate.
- spatiile neproductive adiacente cursurilor de apa se vor amenaja ca spatii verzi.

Ppp – se propune amenajarea unor perdele de protec ie perimetrare zonei de gospod rie comunal (cimitir) .

GC – zon gospod rie comunal - cimitire, existent

Se pot realiza :

- orice fel de lucr ri de între inere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent i al amenaj rilor exterioare;
- construc ii de capele, spa ii pentru administra ie, accese carosabile, pietonale, spa ii verzi;

Sunt interzise orice lucr ri care afecteaz traseele amenaj rii, planta iile i construc iile funerare. Amplasarea i configurarea construc iilor se va face conform necesit ilor tehnice i normelor specifice.

- se instituie zona de protectie sanitara de 50 m, de la imprejmuire.

- limita de proprietate a cimitirului va fi bordata cu plantatii de arbusti

In l imea maxim admis - conform necesit ilor tehnice i normelor specifice.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) - conform necesit ilor tehnice i normelor specifice.

Coeficient maxim de utilizare aterenului (CUT) - conform necesit ilor tehnice i normelor specifice.

TE – zon pentru echipare edilitara

Se pot autoriza construc ii i instalatii aferente echip rii tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

Se interzice orice constructie in zona de protectie a liniilor electrice de joasa, medie sau inalta tensiune (5m, 12.00m, respectiv 18.5m) de o parte i de alta a re elei;

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul când se va realiza rețeaua centralizată publică, racordarea construcțiilor la aceasta se va face conform hotărârilor stabilite de către Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau de euri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 10m față de cea mai apropiată locuință;

UTR 5 Sat Telec – C tun

Aceasta zona are un caracter rezidential traditional. Se indica pastrarea specificului local in dezvoltarea zonei.

UTR nr.5 este situat in trupul 2 a localitatii Telec in partea de vest, si este delimitat perimetral de teren extravilan.

Func iunea dominant a acestui U.T.R. este cea de locuire.

Zonele i subzonele func ionale existente i propuse sunt urm toarele :

- **L** - Zona locuin e P-P+1E si functiuni complementare
- **TE** – zon construc ii aferente echip rii tehnico-edilitare
- **CCr** – zon c i rutiere, existent .

Reglement ri

L - Zona locuin e P-P+1E si functiuni complementare

L - se pot autoriza:

- orice fel de lucr ri de între inere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent i al amenaj rilor exterioare
 - extinderi la construc iile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru aceast zon
 - locuin e individuale i colective mici cu maxim P- P+1E+M niveluri în regim de construire în iruit, cuplat sau izolat;
 - anexele gospod re ti (de tipul latrina, grajd, cotet etc.) - acestea nu se vor amplasa spre frontul de la strada principal , adiacent sau în fa a locuin elor, ci vor fi amplasate conform Ordinul MS 536/1997, la cel putin 10 m distanta de cea mai apropiata locuinta invecinata si se vor exploata astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.
 - amenaj ri aferente locuin elor: c i de acces carosabile i pietonale private, parcaje, garaje, spa ii plantate, locuri de joac pentru copii, amenaj ri de sport pentru tineret, împrejmuii, lucr ri tehnico-edilitare
- Se admite mansardarea cl dirilor existente;
- Se admit func iuni comerciale i servicii profesionale;

In l imea maxim admis pentru

Locuin e individuale –P- **P+1+M(9 m la streasina)**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Locuin e individuale **POTmax=30%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Locuin e individuale **CUTmax=0.9**

Cl dirile noi sau modific rile/reconstruc iile de cl diri existente se vor integra în caracterul general al zonei i se vor armoniza cu cl dirile învecinate ca arhitectura i finisaje;

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

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

CCr – zonă circulații rutiere, existentă

Se pot autoriza lucrări pentru amenajări de intersecții între inerele străzilor existente.

Se poate realiza modernizarea drumului satesc.

Se pot realiza perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice.

Se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a prașii carosabile.

Pentru străzi (drumuri) propuse spre modernizare se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

TE – zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare

Se pot autoriza construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

Se interzic construcțiile și lucrările în domeniul funcției asigurării măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

Se interzice orice construcție în zona de protecție a liniilor electrice de joasă sau medie tensiune (5m, 12.00m, respectiv 18.5m) de o parte și de alta a rețelei;

Se interzic construcțiile și lucrările în domeniul funcției asigurării măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul când se va realiza rețeaua centralizată publică, racordarea construcțiilor la aceasta se va face conform hotărârilor stabilite de către Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoierie sau de deșeurile animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15m față de cea mai apropiată locuință;

UTR 6 SAT TICO

Aceasta zona este cuprinsa in intravilanul existent al vetrei satului.

Limite :

- Est – drum satesc + paraul Ticos
- Nord – raul Bicaz
- Sud – teren extravilan
- Vest – teren extravilan

UTR nr.6 este situat in trupul 3 in partea de sud vest a comunei. Are acces la DN 12C prin intermediul drumului satesc.

Funciunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L** – zona de locuințe cu subzonele:
 - **L 1**- Zona locuințelor individuale cu maxim P+1,2 niveluri in zone construite;
 - **L 2**- Zona locuințelor individuale cu densitate redusa cu maxim P+1,2 niveluri situate in enclave neconstruite sau cu constructii rarefiate;
- **IS** – zonă instituții și servicii publice existente cu subzonele :
 - **Isî** - învățământ și educație
 - **Isct** - culte
 - **Isco** – comerciale
- **I** – unități industriale – existente : gatere;
- **CC** – zonă circulație rutiere și construcții aferente (CCr, CCf), existentă .
- **P** – zona spații verzi, perdele de protecție cu subzonele
 - **Ppp** - perdele de protecție:
- **GC** – zonă gospodărie comunală - cimitire, existentă
- **TE** – zonă pentru echipare edilitară; propuse: microhidrocentral
- **TR** – zonă care prezintă riscuri naturale (alunecări de teren)

Reglementări

L – zona de locuințe cu subzonele:

L1, 2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă ;
- locuințe individuale cu P+1,2 niveluri în regim de construire în iruit, cuplat sau izolat;
- anexele gospodărești: nu se vor amplasa spre frontul la strada principală , adiacent sau în fața locuințelor;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare;
- se admite mansardarea clădirilor existente;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale.

In lîimea maxim admis pentru

Locuințe individuale **P+1,2** (12m la cornisa)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Locuințe individuale **POTmax=30%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Locuințe individuale **CUTmax=0,9**

IS- zona instituții și servicii publice cu subzonele:

ISi – coli generale parter;

ISct – Biserica Sfintii Mihail și Gavril

ISco – mici magazine alimentare și industriale

La nivelul zonei se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit și amenajărilor exterioare;

Nu sunt permise:

- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **15** metri față de locuințe, servicii și echipamente publice și de biserici;
- stații de întreținere auto;
- curtorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POTmax=80%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUTmax=2,4.

I- zona unități industriale

- existente: prelucrarea lemnului

I – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă

- se pot autoriza construcții noi specifice domeniului

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Utilizări admise cu condiții:

- Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se vor amplasa în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele și standardele în vigoare

Inălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m la cornisa).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT existent - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

POT propus - procent maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Coefficient maxim de utilizare (CUT)

- se stabilește prin studiul de fezabilitate

CC – zona circulației

Se pot autoriza lucrări pentru:

- amenajări de intersecții între inelele străzilor existente;
- modernizarea drumurilor existente;
- amenajarea perdelelor de protecție împotriva noxelor și poluării fonice;
- trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a pavimentului carosabil;

Pentru străzile propuse (drumuri) spre modernizare se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

P – zona plantării și perdele de protecție adiacente cursurilor de apă

Se pot realiza lucrări pentru:

- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente;
- amenajarea plantărilor decorative și spațiilor pentru odihnă;

Sunt interzise:

- realizarea de construcții la distanță mai mică de 15 m față de cursurile de apă;
- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafețelor înverzite;
- depozitarea de deșeurilor și gunoierului menajer în zonele plantate.
- spațiile neproductive adiacente cursurilor de apă se vor amenaja ca spații verzi.

Ppp – se propune amenajarea unor perdele de protecție perimetrice zonei de gospodărie comunală (cimitir) .

GC – zonă gospodărie comunală - cimitire, existent

Se pot realiza :

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- construcții de capele, spații pentru administrație, accese carosabile, pietonale, spații verzi;

Sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare. Amplasarea și configurarea construcțiilor se va face conform necesităților tehnice și normelor specifice.

- se instituie zona de protecție sanitară de 50 m, de la împrejurire.

- limita de proprietate a cimitirului va fi bordată cu plantații de arbuști

În lîimea maximă admisă - conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) - conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - conform necesităților tehnice și normelor specifice.

TE – zonă pentru echipare edilitară

Existente : rețele de energie electrică

Propuse : microhidrocentrală

Se pot autoriza construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

Se interzice orice construcție în zona de protecție a liniilor electrice de joasă, medie sau înaltă tensiune (5m, 12.00m, respectiv 18.5m) de o parte și de alta a rețelei;

Se interzic construcțiile și lucrările în domeniul frînsurii asigurării măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul când se va realiza rețeaua centralizată publică, racordarea construcțiilor la aceasta se va face conform hotărârilor stabilite de către Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin în 10m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoierie sau de deșeurile animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 10m față de cea mai apropiată locuință;

TR – zon terenuri prezentand riscuri naturale

Zona se află momentan sub interdicție definitivă de construire până la eliminarea riscurilor

În aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale.

În partea de nord - est intravilanul se mărginește cu o zonă abruptă și brazdată de terenuri degradate ca rezultat al precipitațiilor abundente care se constituie în torenți. Administrația locală va iniția elaborarea de studii și proiecte necesare pentru ameliorarea riscurilor din această zonă inclusiv prin lucrări de plantatii de protecție.

De asemenea, se va interveni pentru regularizarea albiei pârâului Tico, care contribuie la amplificarea alunecărilor de teren.

Pentru stabilirea zonelor inundabile se vor efectua studii de specialitate, concluziile și recomandările acestora fiind obligatorii în parte din prezentul RLU.

UTR 7 – SAT TELEC – FRÂNTURI

UTR 8 – BISTRA 3

UTR 9 – BISTRA 4

Aceste unități teritoriale sunt propuse pentru crearea unor trupuri de intravilan în zona Parcului Național Ceahlău – zona de dezvoltare durabilă a activităților umane – pentru dezvoltarea unor obiective de turism montan.

În zonele hasurate nou introduse în intravilan (aliniamentul, regimul de construire, regimul de înălțime, distanțele față de limitele laterale și posterioare, nivelul de echipare cu utilități, trotuarele, parcajele) se vor stabili prin elaborarea, avizarea și aprobarea unor planuri urbanistice (PUZ) și studii specifice.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Padurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

Zonele și subzonele funcționale propuse în acest U.T.R. - uri sunt următoarele :

- **Pst** – zonă mixtă cuprinzând pensiuni turistice și case de vacanță .
- **Ppp** – zonă perdele de protecție propusă .
- **CCr** - zonă cu rutiere existente și propusă .
- **TE** – zonă pentru echipare edilitară existentă și propusă .

Reglementări – pentru orice tip de intervenție în cadrul natural preexistent protejat se vor respecta normele Legii 137/1995 privind protecția mediului și se vor solicita acorduri ale Administrației Parcului Național Ceahlău.

Pst – zonă mixtă cuprinzând pensiuni turistice și case de vacanță .

Sunt permise:

- realizarea de construcții cu prioritate de interes turistic, monahal, sportiv și siguranța națională;
- activități de pescuit sportiv, industrial și piscicultură;

Nu sunt permise:

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport

plin – gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc – depreciaza valoarea peisajului

- activit i productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- sta ii de între inere auto;
- cur torii chimice;
- depozit ri de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a de eurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantit i mari de substan e inflamabile sau toxice;
- activit i care utilizeaz pentru depozitare i produc ie terenul vizibil din circula iile publice sau din institu iile publice;
- lucr ri de terasament de natur s afecteze amenaj rile din spa iile publice i construc iile de pe parcelele adiacente;
- orice lucr ri de terasament care pot s provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea i colectarea apelor meteorice.

Nu este permis autorizarea construc iilor pentru care nu se asigur – în regim public sau individual – racordarea sau rezolvarea utilit ilor minimale – ap , canalizare, energie electric .

In l imea maxim admis pentru

Case de vacan i individuale P (5 m la cornisa)

Pensiuni P+1 +M (10 m la cornisa)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Case de vacan i individuale POTmax= 12%

Pensiuni POTmax= 0.12%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Case de vacan i individuale CUTmax=0,12

Pensiuni CUT max=0,3

Ppp – zon perdele de protec ie propus .

Se propune amenajarea unei perdele de protec ie în zona pâ râului Bistra Mare

Se interzice realizarea de construc ii la distan ă mai mic de 15 m fa ă de cursul de ap .

Spatiile neproductive adiacente cursurilor de apa se vor amenaja ca spatii verzi.

CCr – zon c i rutiere existent i propus .

Se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a p r ii carosabile;

- se poate realiza modernizarea DC 138;
- lucr ri i perdele de protec ie împotriva noxelor i polu rii fonice.
- pentru zona nou introdusa in intravilan se vor realiza profile de drum (conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al Drumurilor) i normativelor în vigoare.

- amenajarea de parcuri este obligatorie pe parcelele proprietate, în funcție de normele stabilite prin HGR 525/1996.

Te – zon pentru echipare edilitar propus .

Autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor se va face după aprobarea studiilor specifice necesare, cu respectarea normativelor în vigoare pentru fiecare tip de rețea.

Se interzice orice construcție în zona de protecție a liniilor electrice de joasă, medie sau înaltă tensiune (5m, 12.00m, respectiv 18.5m), de o parte și de alta a rețelei;

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- la toate construcțiile se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul când se va realiza rețeaua centralizată publică, racordarea construcțiilor la aceasta se va face conform hotărârilor stabilite de către Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoierie sau de deșeurile animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;

U.T.R. nr.10 BISTRA 1

U.T.R. nr.11 BISTRA 2

U.T.R. nr.10 i U.T.R. nr.11 sunt reprezentate de o zonă nouă propusă a fi introdusă în intravilan. În zonele hasurate nou introduse în intravilan (aliniamentul, regimul de construire, regimul de înălțime, distanțele față de limitele laterale și posterioare, nivelul de echipare cu utilități, trotuarele, parcajele) se vor stabili prin elaborarea, avizarea și aprobarea unor planuri urbanistice (PUZ) și studii specifice.

Se pot autoriza construcții pentru turism (pensiuni, case de vacanță) și construcții pentru servicii publice de agrement – iazuri pt. pescuit amator sau pt. exploatare piscicole.

Zonele și subzonele funcționale propuse în acest U.T.R. sunt următoarele :

A – zonă exploatare piscicola

P – zona agrement, spații verzi, perdele de protecție cu subzonele

Ppp – zonă perdele de protecție, propusă .

Pat – zonă mixtă de agrement și pt. prestări servicii turistice cuprinzând case de vacanță și pensiuni, propusă

CCr - zonă circulație existentă și propusă .

TE – zonă pentru echipare edilitară existentă .

Reglementări

A – zonă exploatare piscicola

Se pot autoriza ferme piscicole

Se interzice:

- realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor cu excepția celor cu specific piscicol.
- realizarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

P – zona agrement, spații verzi, perdele de protecție cu subzonele

Se pot realiza:

- perdele de protecție de-a lungul perimetrelor ce au funcțiunea de fermă piscicola;
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente
- lucrări pentru amenajarea unei zone de agrement, cu dotări specifice
- plantații decorative și spații pentru odihnă
- lucrări pentru mobilier urban, modelare peisagistică, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;

- construcții compatibile cu zona, dar nu mai mult de 10-15% din suprafață, cu condiția elaborării în prealabil a unei documentații P.U.Z. ce va fi supusă aprobării legale;

- spațiile neproductive adiacente cursurilor de apă se vor amenaja ca spații verzi.

Ppp – se propune amenajarea unei perdele de protecție în zona pâraurilor Bistra Mare și Piatra Mare

Se interzic:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- depozitarea de deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

Pat – zonă mixtă pt. prestări servicii turistice cuprinzând case de vacanță și pensiuni

Se pot realiza:

- case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1 și amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- echipamente publice de nivel rezidențial;

Nu sunt permise:

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

În înălțimea maximă admisă pentru

Case de vacanță individuale **P+1** (8 m la cornisa)

Construcții pentru turism **P+2** (15m la cornisa)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Case de vacanță individuale **POTmax=12%**

Construcții pt. turism **POTmax=20%**

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Case de vacanță individuale **CUTmax=0.2**

Construc ii pt. turism $CUT_{max}=0,6$

Orice lotizare – dezmembrare sau alipire - se poate realiza numai dup aprobarea unui plan urbanistic (PUZ) care s stabileasc posibilitatea realiz rii unor construc ii pentru func iunea stabilit prin PUG.

CCr - zon c i rutiere existent i propus .

Se pot realiza :

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a p r ii carosabile;
- modernizarea drumului existent DC 138;
- amenaj ri intersec ii
- lucr ri i perdele de protec ie împotriva noxelor i polu rii fonice.

Pentru zona nou introdusa in intravilan se vor realiza profile de drum (conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al Drumurilor i a normativelor în vigoare).

TE – zon pentru echipare edilitar propus .

Se pot autoriza construc ii i instala ii noi pt. echip re tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

Se interzice orice constructie in zona de protectie a liniilor electrice de joasa, medie sau inalta tensiune (5m, 12.00m, respectiv 18.5m) de o parte i de alta a re elei;

Se interzic construc iile i lucr rile în domeniu f r asigurarea m surilor protective înspre i dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

- la toate constructiile se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care s respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum i prevederile Codului Civil;
- in momentul cand se va realiza reseaua centralizata publica, racordarea constructiilor la aceasta se va face conform hotararilor stabilite de catre Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel pu in 10m de orice sursa posibila de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau de euri animale);
- îndep rtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta;

U.T.R. nr.14 Statie de clorinare + Captare apa - Sat Telec

UTR nr.14 (trup 11) – Rezervor de inmagazinare si statie de clorinare + Captare apa

Zona se g se te situat în partea de vest a trupului 2 al localit ii Telec i este delimitat de teren arabil.

Este interzis accesul persoanelor straine in incinta.

Zonele i subzonele func ionale întâlnite în acest U.T.R. sunt urm toarele :

- **TE** – zon propusa pentru construc ii aferente echip rii tehnico-edilitare
- **CCr** – zon c i rutiere propuse.

Reglement ri

TE – zon propusa pentru construc ii aferente echip rii tehnico-edilitare

Se pot autoriza construc ii i instala ii aferente echip rii tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

Se interzic construc iile i lucr rile în domeniu f r asigurarea m surilor protective înspre i dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

Se instituie zon de protec ie sanitar si hidrogeologica in scopul prevenirii pericolului de alterare a calitatii apei de minim 50m amonte, 20m aval de captare, si 20m lateral de o parte si de alta a captarii pe directia de curgere a apelor subterane.

CCr – zon c i rutiere propuse.

Se pot realiza :

- trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a p r ii carosabile
- lucr ri i perdele de protec ie împotriva noxelor i polu rii fonice.

U.T.R. nr.12 Statie de epurare si Centru temporar de colectare a deseurilor de origine animaliera cu camera frigorifica - Sat Bicazu Ardelean

UTR nr.12 (trup 1) – statie de epurare si centru temporar de colectare a deseurilor de origine animaliera cu camera frigorifica.

Zona se g se te situat în partea centrala a Trupului nr.1 al localit ii Bicazu Ardelean i este delimitat de: - la Nord – UTR nr. 1

- la Sud - raul Bicaz
- la Vest - paraul Jidan
- la Est - U.T.R. nr. 2

Este interzis accesul persoanelor straine in incinta.

Zonele i subzonele func ionale întânite în acest U.T.R. sunt urm toarele :

- **G_{Ce}** – zon propusa pentru gospodarie comunala si statie de epurare
- **G_{Cs}** – zona construc iilor i amenaj rilor pentru salubritate (centru temporar de colectare a deseurilor de origine animaliera cu camera frigorifica).
- **C_{Cr}** – zon c i rutiere propuse.

Conform studiului de fezabilitate “Canalizare menajera si statie de epurare comunele Bicaz Chei si Bicazu Ardelean, judetul Neamt” intocmit de SC FINDESING SRL, statia de epurare este propusa a fi amplasata in partea centrala a Trupului 1.

In urma analizei situatiei de pe teren si a discutiei cu beneficiarul, consideram ca pentru aceasta statie de epurare ar trebui avuta in vedere posibilitatea pozitionarii intr-o alta locatie. O locatie potrivita apreciem ca ar putea fi in partea de Nord, in extravilanul localitatii, intre UTR 1 (Zona centrala) si UTR 6 (Sat Ticos), astfel incat sa poata sa fie asigurata si zona de protectie sanitara, de 300m (conf.Ord.Ministerului S n t ii nr.536/1997) – aceasta conditie nefiind indeplinita in cazul amplasamentului propus in studiul de fezabilitate.

Reglement ri

G_{Ce} – zon propusa pentru gospodarie comunala si statie de epurare

Se pot autoriza :

- lucr ri specifice func iunii
- amenaj ri exterioare
- amenajari specifice, menite sa asigure echiparea statiilor de epurare
- orice fel de amenajari sau constructii care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice

- orice constructie care imbunatateste caracteristicile pentru care a fost realizata statia.

Se interzic constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protectie in spre si dinspre obiectivul de realizat conform normelor sanitare in vigoare.

GCs Zona constructiilor si amenajrilor pentru salubritate (centru temporar de colectare a deeurilor de origine animaliera cu camera frigorifica).

Se poate autoriza:

- infiintarea unui **centru temporar de colectare a deeurilor de origine animaliera cu camera frigorifica**, prevazut cu sursa de alimentare cu apa si evacuare a apei uzate intr-un bazin vidanjabil, energie electrica in care vor fi depuse cadavrele de animale pana la ridicarea acestora de catre PROTAN ROMAN, conform Regulamentului CE 1774/2002, OUG 47/2005. Se va institui o zona de protectie sanitara de 300m fata de ultima locuinta.

CCr – zona constructiilor rutiere propuse.

Se pot realiza :

- trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a praiei carosabile
- lucrari si perdele de protectie impotriva noxelor si poluarii fonice.

Se instituie zona de protectie sanitara (300m perimetral intregului trup) cu interdicie definitiv de construire.

U.T.R. nr.13 Rezervor de apa - Sat Telec

UTR nr.12 (trup 10) – rezervor de apa.

Zona se g se te situat în partea de Vest a Trupului nr.2 al localit ii Telec i este delimitat de teren arabil.

Este interzis accesul persoanelor straine in incinta.

Zonele i subzonele func ionale întâlnite în acest U.T.R. sunt urm toarele :

- **TE** – zon construc ii aferente echip rii tehnico-edilitare, existent
- **CCr** – zon c i rutiere, existent

Reglement ri

TE – zon construc ii aferente echip rii tehnico-edilitare, existent

Se pot autoriza:

- construc ii i instala ii aferente echip rii tehnico-edilitare cu respectarea normativelor tehnice specifice.
- orice fel de lucr ri de între inere, renovare, modernizare a fondului construit existent.
- amenaj ri exterioare

Se interzic construc iile i lucr rile în domeniu f r asigurarea m surilor protective înspre i dinspre obiectivul de realizat conform normelor sanitare în vigoare.

Se instituie zona de protectie sanitara si hidrogeologica in scopul prevenirii pericolului de alterare a calitatii apei de minim 50m amonte, 20m aval de captare si 20m lateral de o parte si de alta a captarii pe directia de curgere a apelor subterane.

CCr – zon c i rutiere, existent .

Se pot realiza :

- trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a p r ii carosabile
- lucr ri i perdele de protec ie împotriva noxelor i polu rii fonice.