

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant Planului urbanistic general al comunei Lisa

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I. DISPOZITII GENERALE.....</u>	<u>2</u>
ART. I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	2
ART. I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	3
ART. I.3. DOMENIUL DE APLICARE	6
<u>CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....</u>	<u>7</u>
ART. II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
ART. II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	10
ART. II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	13
ART. II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	14
ART. II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	16
ART. II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	18
ART. II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	18
<u>CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....</u>	<u>20</u>
ART. III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	20
<u>CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN</u>	<u>25</u>
C - ZONA CENTRALĂ A COMUNEI LISA – SAT DE REȘEDINȚĂ – ȘI ZONELE CENTRALE ALE SATELOR COMUNEI.	25
L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....	30
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	37
M1- ZONA MIXTĂ.....	42
A - ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE ȘI AGROZOOTEHNICE	46
Cc - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE	50
SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT	53
Gc - ZONĂ GOSPODARIE COMUNALA.....	56
DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	56
<u>CAP. V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR AFLATE ÎN EXTRAVILAN</u>	<u>62</u>
TA - TERENURI AGRICOLE	62
TF - TERENURI FORESTIERE.....	65
TI - TERENURI AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ, INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA	66
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....	67
TZP - TERENURI SIT DE INTERES COMUNITAR NATURA 2000 ȘI ARII NATURALE PROTEJATE	68
<u>DEFINIREA TERMENILOR FOLOSITI ÎN PREZENTUL REGULAMENT</u>	<u>69</u>

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent Planului urbanistic general al comunei Lisa

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate pe întreg teritoriul studiat, respectiv UAT Lisa.

Regulamentul local de urbanism **însoțește Planul urbanistic general** al localității, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general.

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 legislative specifice, în vigoare.

Prevederile prezentului Regulament **vor fi permanent corelate cu evoluția legislației** cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

PLANUL urbanistic general împreună cu REGULAMENTUL local aferent, odată aprobate, devin **acte de autoritate ale administrației publice locale** pe baza cărora se asigură dezvoltarea urbanistică a localității.

Regulile, normele și prevederile cuprinse în această documentație devin **obligatorii la autorizarea executării construcțiilor** de pe teritoriul comunei Lisa.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul **asigurării calității cadrului construit**, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și **dezvoltarea echilibrată a localității** și pentru **respectarea interesului general** al tuturor membrilor comunității locale.

De asemenea, PLANUL URBANISTIC GENERAL, împreună cu REGULAMENTUL LOCAL aferent, odată aprobate, **capătă valoare juridică**, fiind opozabile în justiție.

În vederea asigurării **dezvoltării echilibrate**, coerente și durabile a teritoriului național, autoritățile administrației publice locale își armonizează deciziile în domeniul planificării teritoriale, prin **corelarea activităților de utilizare și planificare a teritoriului** de la etapa de inițiere a documentațiilor până la etapa de implementare, aplicare și monitorizare și prin consultarea reciprocă a autorităților administrației publice locale învecinate cu privire la proiectele de planuri de amenajare a teritoriului sau de urbanism pentru proiectele care au ca scop dezvoltarea de investiții pe zone aflate la limita unității administrativ teritoriale.

Monitorizarea aplicării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare teritorială, precum și a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate potrivit Legii, se face de către **autoritățile administrației publice centrale și locale**, prin evidențierea operațiunilor efectuate, precum și prin revizuirea permanentă a datelor și prevederilor din respectivele documentații.

Monitorizarea implementării prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează de către **structura de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului**, din cadrul autorităților administrației publice.

Împărțirea teritoriului pe funcțiuni s-a stabilit în funcție de categoriile de activități prezente pe teritoriul comunei, de ponderea acestora, precum și de potențialul zonei.

Modificarea Regulamentului local de urbanism al comunei Lisa, aprobat, va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUG și implicit al Regulamentului local de urbanism se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare pe care a urmat-o și documentația inițial.

Viitoarele documentații de urbanism (PUD și/sau PUZ, derogatorii de la prevederile PUG, dacă este cazul, sau nu) vor respecta, de asemenea, toate condițiile legislației în vigoare, de specialitate, privind elaborarea, avizarea și aprobarea acestora, indiferent de filiera de avizare/aprobare a Planului urbanistic general inițial.

Art. I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul Regulament Local de Urbanism s-a întocmit **în baza Regulamentului General de Urbanism**, document aprobat prin HG nr. 525/1996 și HG nr. 855/2001, în conformitate cu **condițiile specifice localității Lisa**.

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MDRL nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221/1995 al MLP, MI, MApN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MT nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național.
- Ordinul MT nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul MT nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul MT nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

- Ordinul MT nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul MAI nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.
- Ordinul MAI nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN DOMENIU:

- NP 133/2013 – Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591:1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1:2006 – Alimentări cu apă. Partea 1: Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale.
- SR EN 12255-11:2002 – Stații de epurare. Partea 11: Date generale cerute
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- Norma tehnică din 20 decembrie 2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, anexă la Ordinul ANRDE 239/2019
- PE 106/2003 – Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune.
- PE 124/1995 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/2003 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/2001 – M.L.P.T.L. - Ghid pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- NP 009/2004 (revizuire ID 17/1986) - Normativ pentru proiectarea, executarea, verificarea și exploatarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE-1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție a gazelor naturale cu conducte de polietilenă.
- NTPEE-2018 – Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE sunt:

- H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordonanța nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;

- H.G. nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ordinul MAP nr. 891/2019 pentru aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere și suspendare temporară a autorizațiilor de gospodărire a apelor precum și a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse autorizării;
- Ordinul MAAP nr. 326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul MMAP nr. 269/2020 privind aprobarea ghidului general aplicabil etapelor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, a ghidului pentru evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră și a altor ghiduri specifice pentru diferite domenii și categorii de proiecte;
- OUG nr. 85/2011 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - publicată în Monitorul Oficial 716/2011 în data de 11 octombrie 2011;
- OUG nr. 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - publicată în Monitorul Oficial 847/2008 și actualizată în data de 14 octombrie 2009.
- Legea nr. 101/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - publicată în Monitorul Oficial 371/2008 în data de 15 mai 2008.
- Legea nr. 117/2007 pentru modificarea art. 11 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - publicată în Monitorul Oficial 303/2007 în data de 7 mai 2007.
- Legea nr. 376/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - publicată în Monitorul Oficial 846/2006 în data de 13 octombrie 2006.
- Legea nr. 52/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - publicată în Monitorul Oficial 238/2006 în data de 16 martie 2006.
- OUG nr. 122/2004 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată în data de 19 mai 2005.
- OUG nr. 122/2004 - pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - publicată în Monitorul Oficial 1152/2004 în data de 06 decembrie 2004
- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII:

Prezentul regulament **preia acele prevederi din regulamentele anterioare**, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Lisa și al satelor aparținătoare și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

Conform legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, prin reglementările Planurilor Urbanistice Zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, cât și prin reglementările aprobate prin Planul Urbanistic General, trebuie să se asigure **unitatea, coerența și confortul rural** atât ale zonelor reglementate cât și ale teritoriului învecinat.

Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu **NU 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 limita indicatorilor urbanistici stabiliți** de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Lisa după aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi elaborate astfel încât să **se evite soluții de circulație care fragmentează fluxurile de circulație existente, care sunt subdimensionate**, sau promovează excesiv soluțiile de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

Art. I.3. DOMENIUL DE APLICARE

(1) Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Lisa cuprind **norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor** pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

(2) Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

(3) **Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări.

(4) Teritoriul intravilan al comunei Lisa a fost împărțit în 17 (șaptesprezece) trupuri, ținând seama de:

1. Limite fizice existente în teren (limite cadastrale, străzi, elemente naturale);
2. Funcțiunea predominantă a zonei;
3. Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață;

(5) Intravilanul este alcătuit din **trei trupuri principale**, respectiv satele componente ale comunei Lisa: satul **Lisa**, satul **Breaza**, satul **Pojorta**. În afară de trupurile principale pe teritoriul comunei Lisa intravilanul propus mai conține alte câteva **trupuri izolate** de intravilan (14 – paisprezece), compuse în general din ferme agrozootehnice izolate și funcțiuni turistice (Lisa).

(6) **Intravilanul** aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări a Planului urbanistic general al comunei Lisa, este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitatea Lisa. Intravilanul aprobat **va fi marcat pe teren prin borne** potrivit legii cadastrului și proprietății imobiliare nr. 7/1996.

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

(8) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține **norme obligatorii cu caracter director pentru autorizarea executării lucrărilor de construire**.

(9) **Autorizarea executării lucrărilor de construcții** se face cu condiția asigurării **compatibilității** dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu **zonificarea funcțională stabilită** prin Regulamentul local.

(10) La **emiterea autorizațiilor de construire** se vor avea în vedere și **se va asigura respectarea**, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, **a tuturor legilor și reglementărilor tehnice aplicabile** care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua **măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației**, pentru asigurarea respectării cerințelor de **protecție a mediului**, de protecție față de **riscurile naturale de inundații**, pentru protejarea și **conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat**, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(11) **Autorizațiile de construire** vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament **cuprinde reglementări detaliate** privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General.

(12) Fac excepție de la prevederile alineatului superior acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

(13) Prin Planul Urbanistic General (PUG) s-au delimitat zonele pentru care se întocmesc obligatoriu planuri urbanistice zonale. 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 față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

(14) Pentru zonele de urbanizare (**L1p**), delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite **Planuri Urbanistice Zonale de lotizare** și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament.

(15) **Inițiativa elaborării planurilor urbanistice zonale** pentru zone centrale, zone protejate în integralitatea lor și zone de protecție a monumentelor, precum și planurile urbanistice zonale și de detaliu privind realizarea **unor obiective de interes public**, aparține exclusiv **autorității publice** locale și se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale. Derogare de la acest articol este **inițiativa persoanelor fizice și/sau juridice interesate** care pot **elabora planuri urbanistice**, altele decât cele ale autorității publice locale, precum și PUZ și PUD, care modifică părți din zone protejate, pe care le pot finanța.

(16) În zonele cu expunerea la riscuri naturale este **permisă autorizarea executării construcțiilor** sau a amenajărilor care au **drept scop limitarea efectelor acestora**. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin studiile de inundabilitate, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(17) **Zonificarea funcțională** a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în **planșa de Reglementări**. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

(18) **Funcțiunile** urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism.

(19) **Destinația** terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Țesutul urban al comunei nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale. Indicativele pentru diviziunile funcționale se regăsesc în partea grafică și în *Capitolul III - Zone și subzone funcționale și Capitolul IV – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale*.

(20) *Se exceptează de la prevederile prezentului Regulament construcțiile și amenajările cu caracter militar special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.*

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

Art. II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

II.1.1 Prevederi generale

(1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

(2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

II.1.2. Terenuri agricole din extravilan

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

(2) Terenurile agricole din extravilan pot trece în intravilanul localității cu respectarea condiției de gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole, în condiții temeinic fundamentate, pe bază de planuri urbanistice zonale – PUZ aprobate conform legii.

3) Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi cu excepția executării lucrărilor de construcții permise de legislația în vigoare pe toată durata de valabilitate a Planului urbanistic general.

II.1.3. Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

(1) 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.**

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

(4) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

II.1.4. Suprafețe împădurite

(1) Este obligatorie respectarea regimului silvic impus de către autoritățile competente, conservarea fondului forestier atât pentru protecția de biomasă dar și pentru funcțiile de protecție a mediului înconjurător: funcția hidrologică, funcția de protecție a solului și de asigurare a stabilității terenurilor, funcția de ameliorare a factorilor climatici și funcția de purificare a atmosferei.

(2) Terenurile cu destinație forestieră cu rol de protecție își vor păstra funcțiunea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.

(3) Prin excepție de la prevederile aliniatului (2) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

(4) Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

(5) Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte pentru a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

(6) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

II.1.5. Arii Protejate și situri Natura 2000

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind suprafețe incluse în siturile Natura 2000 (ROSPA0098 Piemontul Făgăraș și ROSAC0122 Munții Făgăraș), se face cu avizul conform al Agenției Naționale pentru Arii Protejate. Se va avea în vedere respectarea OUG 52/2007, menținându-se starea de conservare favorabilă a habitatelor și speciilor din ariile naturale protejate, se va respecta **Planul de Management și Regulamentul Ariilor Protejate prezente pe UAT Lisa.**

Construcțiile din extravilan se vor autoriza în conformitate cu legislația în vigoare și obligatoriu cu obținerea avizului administratorului ariei naturale protejate respective și a Agenției pentru Protecția Mediului Brașov.

Noile construcții (intravilan/extravilan) vor fi prevăzute cu microstație biologică de epurare, dacă nu se pot racorda la canalizarea existentă.

Este interzisă evacuarea/deversarea apelor uzate neepurate sau insuficient epurate pe sol și/sau în apă, popularea cu specii invazive de pești și distrugerea cuiburilor și perturbarea păsărilor. Se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone.

II.1.6. Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Brașov sau Consiliul Local al comunei Lisa, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(2) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora se va aproba conform legii cu stabilirea zonelor de protecție/siguranță conform prevederilor legale.

(3) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică Consiliului Județean Brașov prin ordinul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

II.1.7. Resursele de apă

1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (rețelele de alimentare cu apă, canalizare/epurare ape uzate, traversări cursuri de apă, etc);

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul Administrației Naționale "Apele Române" – Administrația Bazinală de Apă OLT/SGA Brașov și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, în zonele cu risc de inundabilitate conform Studiului de Inundabilitate, identificate pe planșele **PUG_U2 Situația existentă și PUG_U3 Reglementări urbanistice. Zonificare Funcțională**, până la realizarea măsurilor de îndiguire de Administrația Națională "Apele Române" – Administrația Bazinală de Apă OLT/SGA Brașov, este permisă pe propria răspundere, prin declarație notarială.

(4) Se vor respecta **zonele de protecție față de albiile cursurilor de apă** și față de lucrările hidrotehnice stabilite conform **Legii Apelor 107/1996** cu modificările și completările ulterioare.

(5) Zona de protecție sanitară a captărilor de apă se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei, dimensiunea minimă a acestora va fi conform H.G.R. nr. 930/2005:

- a) pe direcția amonte de priză, 100 m;
- b) pe direcția aval de ultimele lucrări legate de priză, 25 m;
- c) lateral, de o parte și de alta a prizei, 25 m.

Când dimensiunea laterala nu poate fi respectata, vor fi luate măsuri constructive compensatorii.

(6) Pentru captările din lacuri, zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare, conform H.G.R. nr. 930/2005:

- a) radial, pe mal, 100 m;
- b) radial, pe malul unde este situată priza, 25 m

(7) În jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție severă a căror lățime este de 30 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

II.1.8. Zone de protecție și elemente de patrimoniu construit

(1) Lista monumentelor clasate pe UAT LISA la data elaborării prezentului regulament conform LMI (2015):

1. BV-I-s-A-11262 / Sit arheologic de la Breaza punct LA CETATE – sat Breaza, com. LISA, platoul de la confluenta Văii Pojorâții cu Valea Brescioarei/ epoca medievală timpurie, fortificație din secolul XIII-XIV;
2. BV-II-m-B-20908 / Muzeu etnografic sătesc – sat Breaza, com. LISA, nr. 131, sec XIX;

(2) Pe baza Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. **LEGII nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice** este delimitată și instituită **Zona de Protecție**, marcată pe planșa **PUG_U3 Reglementări urbanistice**.

(3) Clădirile și ansamblurile monumente istorice incluse în **Lista Monumentelor Istorice 2015** – cetate, muzeu, sunt identificate și marcate în planșa **PUG_U3 Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională**. Pentru aceste imobile sunt permise intervenții de **conservare, restaurare și punere în valoare a existentului**, iar autorizarea intervențiilor în zonele respective se va face în conformitate cu legislația în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor în **zonele de protecție** ale clădirilor și ansamblurilor monument istoric de **interes național**, se face cu avizul Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

(5) Autorizarea executării construcțiilor în zone ce cuprind valori de patrimoniu cultural și construit de **interes local** declarate și înscrise în **Lista Monumentelor Istorice 2015**, se face cu **avizul serviciilor publice descentralizate** de pe raza județului subordonate Ministerului Culturii.

(6) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca **obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare** a monumentelor istorice de interes național, se va face cu **avizul conform al Ministerului Culturii**, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

(7) În interiorul **zonelor de protecție arheologică**, marcate ca atare în planșa **PUG_U3 Reglementări Urbanistice. Zonificare funcțională** se va obține în mod obligatoriu **avizul Ministerului Culturii sau a Direcției de Cultură Brașov**, prin care se va impune, după caz, în funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse, evaluarea, supravegherea, cercetarea arheologică preventivă sau descărcarea de sarcină arheologică.

Art. II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

II.2.1 Prevederi generale

Terenurile destinate dezvoltării urbane/rurale trebuie să asigure protecția populației împotriva surpărilor și alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și a reziduurilor, precum și de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă.

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracteristică de țesut rural și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în zonificarea din planșele de reglementări.

(3) Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

(4) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

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

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

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

II.2.2. Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin Hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- (3) Pe baza Studiului geotehnic, nu au fost identificate zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren.
- (4) **Pericolele naturale** sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și 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.
- (5) **Riscurile naturale** considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică.
- (6) **Se interzice acordarea autorizațiilor de construcție- interdicție temporară pentru amplasamente situate în zonele inundabile până la realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor prevăzute prin studiu de inundabilitate, cu excepția lucrărilor de consolidare, reabilitare, reamenajare și a lucrărilor protective împotriva riscurilor naturale.**

II.2.2.1 Activități preventive (de prevenire, de protecție și de pregătire)

Aceste acțiuni sunt concentrate spre prevenirea/diminuarea pagubelor potențiale generate de inundații prin:

- evitarea construcției de locuințe și de obiective sociale, culturale și/sau economice în zonele potențial inundabile;
- adaptarea dezvoltărilor viitoare la condițiile de risc la inundații;
- promovarea unor practici adecvate de utilizare a terenurilor și a terenurilor agricole și silvice;
- realizarea de măsuri structurale de protecție, inclusiv în zona podurilor și podețelor;
- realizarea de măsuri nestructurale (controlul utilizării albiilor minore, elaborarea planurilor bazinale de reducere a riscului la inundații și a programelor de măsuri; introducerea sistemelor de asigurări etc.);
- realizarea unor lucrări destinate să rețină și să întârzie scurgerea apelor de pe versanți, din afluenții mai mici ai bazinelor sau de torente care s-ar forma ca urmare a unor ploii abundente sau prin topirea zăpezilor etc. Aceste lucrări pot fi acțiuni de împădurire sau reîmpădurire a versanților, crearea unor tipuri de învelișuri care să favorizeze infiltrația și să reducă scurgerea apelor de pe versanți, construirea unor baraje de reținere pe fundul văilor;
- modificarea cursului inferior al râurilor prin construirea unor diguri și canale, precum și prin realizarea unor bazine temporare pe unele porțiuni de luncă pentru a reține apa revărsată;
- aplicarea unor măsuri de proiectare care permit clădirilor și altor construcții civile ori industriale să reziste la creșterea nivelului apelor și la viteza de deplasare a acestora;
- întreținerea albiilor cursurilor de apă și a văilor torențiale prin îngrijirea vegetației de pe maluri, prin controlul strict asupra depozitării gunoaielor și a altor materiale care pot colmata secțiunea de scurgere a apei;
- implementarea sistemelor de prognoză, avertizare și alarmare pentru cazuri de inundații;
- comunicarea cu populația și educarea ei în privința riscului la inundații.

II.2.3. Zone cu riscuri tehnologice, zone de servitute și zonele de protecție

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea și lucrărilor de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planșa **PUG_U3 „Reglementări Urbanistice. Zonificare funcțională”** și **PUG_U4 “Reglementări edilitare”** se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor magistrale de gaz metan, marcate ca atare în planșa **PUG_U3 „Reglementări Urbanistice Zonificare funcțională”** și **PUG_U4**

"Reglementări edilitare" se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Conform „Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui ANRDGN nr. 1.220/2006) și diferitele obiective este următoarea:

a) 20 m față de construcții industriale, sociale și administrative, dacă există până la 45 de clădiri inclusiv în unitatea de clasă de locație (suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continuă de 1600 m

b) 100 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL;

c) 20 m în cazul locuințelor individuale/colective, până la 45 de clădiri/unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă inclusiv în UCL, însă începând cu a 46-a clădire/unitate separată de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL sau în cazul unor clădiri cu patru sau mai multe etaje distanța minimă este de 200 m.

(6) Distanța minimă dintre incintele SRM-urilor și diferitele obiective sau construcții este următoarea:

a) 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;

b) 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje; (în vederea reducerii tuturor distanțelor restrictive de mai sus, până la distanța minimă de 20 m între construcții și conducte, se impun cheltuieli pentru creșterea gradului de siguranță al conductelor care vor fi suportate de către solicitant, conform Legii Gazelor nr. 123/2012. Nu există posibilitatea de reducere a distanțelor restrictive față de incintele SRM-urilor).

c) 6 m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;

d) 6 m parcuri auto;

e) 20 m stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;

f) 50 m depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere;

g) paralelism cu drumuri:

- naționale (europene, principale, secundare) - 22 m;

- de interes județean - 20 m;

- de interes local (comunale, vicinale, străzi) - 18 m;

- de utilitate privată - 6 m;

h) balastiere în albia râurilor amonte/aval 1000/2000 m.

(7) În conformitate cu art. 12, coroborat cu art. 14, din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, actualizată, SNTGN „TRANSGAZ” SA Mediaș, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.

(8) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeurii urbane, marcate ca atare în planșa **PUG_U3 „Reglementări Urbanistice. Zonificare funcțională”** și **PUG_U4 „Reglementări edilitare”** se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(9) Față de întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații în teritoriile învecinate se vor stabili zone de protecție sanitară, astfel în cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate sunt prezentate în planșele **PUG_U3 „Reglementări Urbanistice. Zonificare funcțională”** și **PUG_U4 „Reglementări Edilitare”**.

(10) Operatorii economici/titularii acțiunilor care pot genera disconfort olfactiv trebuie să prevadă în mod obligatoriu măsuri de prevenire și reducere a disconfortului olfactiv, măsuri prevăzute în planul de gestionare a disconfortului olfactiv.

(11) 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 să li se asigure **o zonă de protecție** de minimum 50 m față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

(12) Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ), amplasate în zona de protecție a cimitirelor, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- limitarea extinderii cimitirelor către zonele de locuit (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ);
- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii și obligativitatea racordării la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare;
- plantarea intensive în proximitatea cimitirelor;

(13) Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MAI și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLP, MAPN, MI, SRI.

(14) Pentru orice lucrări/activități desfășurate în vecinătatea rețelelor electrice de transport este necesar avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.

II.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

- alin. 14) Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

- alin. 15) Funcțiunile rurale reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizare teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

- alin. 16) Tesutul rural reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, care este definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

Art. II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform Anexei 3 a H.G. 525/1996.

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

(3) Se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, în ansamblurile de construcții înalte, de însorirea maximă în timpul verii, conform Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

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

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

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

(6) Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate casele de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata de însorire de 1½ h la solstițiul de iarnă. **Se vor**

respecta normele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(7) În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minime.

II.3.2. Amplasarea față de aliniament

(1) **Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

(2) Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

(3) Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

(4) **Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuirii etc.).

(5) Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

(6) Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

(7) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului

II.3.3 Amplasarea față de limitele laterale

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu., condițiilor de însorire impuse de O.M.S. nr. 119/2014, privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

(2) Condițiile de amplasare a clădirilor, unele față de altele, în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Art. II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

II.4.1. Accese carosabile

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

(2) Autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumurilor județene și a drumurilor locale se vor respecta zonele de protecție și siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor. Se vor respecta profilele transversale stabilite în PUG. **Se interzice** amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară, fără acordul administratorului drumului și al administrației publice locale.

(3) Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Zonificării funcționale cuprinse în prezentul Regulament și conform Anexa 4 din HG 525/1996.

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

(5) Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

- (6) Sunt interzise orice fel de construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare stânjesc buna desfășurare, organizarea și dirijarea traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.
- (7) **Străzi noi, prelungiri de străzi, modernizări (lărgiri) străzi**
În toate situațiile, în documentațiile întocmite se determină suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regulă acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local, județean, național), se identifică proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994.
- (8) **Drumurile publice** sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.
- (9) În sensul prezentului regulament, prin **zona drumului public** se înțelege **ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție**, așa cum sunt acestea definite în **Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997, republicată, privind regimul drumurilor**.
- (10) În zona **drumurilor publice din extravilan** se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
 - (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
 - (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen
- (11) **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea, drumului.
- (12) În **zonele de siguranță** ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- (13) **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- (14) **Zonele de protecție** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- (15) **Accesul la drumurile publice reprezintă** accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.
- (16) **Accesul direct reprezintă** posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.
- (17) **Servitutea de trecere** reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-I despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.
- (18) **Drumul public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.
- (19) **Străzile** sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, etc.).
- (20) Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

- (21) Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- (22) Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- (23) Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale) cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.
- (24) Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D (redușă).
- (25) **Străzile pietonale** sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazionat accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.
- (26) **Accesele pietonale cu circulație continuă** sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.
- (27) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (28) La reabilitarea străzilor și spațiilor pietonale se vor introduce, în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.
- (29) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (30) **Flux de pietoni** - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat, într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră), într-un sens sau în ambele sensuri.
- (31) **Reglementarea circulației pietonilor** - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.
- (32) Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Art. II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică.
- (2) De la dispozițiile aliniatului precedent se va deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale în următoarele condiții :
- a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
 - b. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se va deroga de la prevederile alin. (a) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (b) se aplică în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.
- (5) 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.).
- (6) 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.

- (7) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (8) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) *Bransamentul de apă* este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)
- (11) *Racordul de canalizare* este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.
- (12) *Bransamentul electric* este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).
- (13) *Bransamentul de gaze* este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de bransament, stația sau postul de reglare.
- (14) În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.
- (15) Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- (16) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat
- (17) Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- (18) Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).
- (19) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel Legea.
- (20) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel Legea.
- (21) Lucrările prevăzute la alin. (18, 19) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.
- (22) **Dreptul de proprietate publică** este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ - teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
- (23) **Domeniul public** este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.
- (24) **Bunurile** aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.
- (25) **Serviciile publice** reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

(26) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

(27) Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Art. II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

(1) Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară.

(2) Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate conform art. 612 din Codul Civil.

(3) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(4) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism.

(5) De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire **încadrarea indicilor urbanistici**, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, **în valorile maxim admise**, atât pe lotul dezmembrat, cât și pentru cel construit, rezultat după dezmembrare.

(6) Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe.

(7) Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de clădirile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

(8) În relație cu limitele laterale construcțiile pot fi amplasate astfel :

- a. în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate
- b. în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- c. în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

(9) Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

(10) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă suma operațiunilor care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate.

Art. II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

II.7.1. Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pe toată durata de viață a construcției pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (a) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primar, conform legii.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament conform **anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism**.

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

(5) Toate parcările sau garajele aferente clădirilor, precum și manevrele autovehiculelor, în orice zonă funcțională vor fi asigurate pe incinta beneficiarilor acestora. Se va evita amplasarea parcărilor aferente unei funcțiuni pe domeniul public.

(6) Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

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

(8) Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acesteia, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

II.7.2. Spațiile verzi și plantate

(1) **Spațiile verzi și plantate** sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețele acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

(2) Consiliul Local al comunei Lisa va asigura amenajarea de spații verzi bine întreținute pe locurile neocupate cu clădiri sau reținute în vederea realizării unor viitoare investiții. De asemenea, se va solicita în proiectul depus pentru obținerea autorizației de construire, menționarea felului în care vor fi tratate spațiile rămase libere, în special cele care sunt vizibile dinspre drumurile publice.

(3) Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

(4) În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor sau ansamblurilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

II.7.3. Împrejmuiri

(1) Consiliul Local al localității va stabili modelele și materiale durabile și specifice zonei, pentru realizarea împrejmuirilor loturilor. În acest fel se va crea un **aspect unitar și o imagine urbanistică de calitate a localității**.

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

a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

(3) 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.

(4) **Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

(5) Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea proiectiei proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

(6) Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.

(7) Împrejmuirile spre spațiile publice (drumuri și străzi) vor păstra caracterul tradițional al localității (zidărie, lemn sau piatră, plasă de sârmă dublată de garduri vii).

(8) Împrejmuirile înspre vecini și mai ales pentru limitarea proprietăților, pot utiliza orice materiale și pot fi și opace.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Limita intravilanului propus este determinată de nevoia de dezvoltare a localității, atât pe parte economică prin extindere funcțiilor de tip servicii și industrial cât și extinderea funcțiunii de tip locuire.

Definirea unei anumite zone funcționale este determinată de următorii parametri:

- a) Funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- b) Regimul de construire (continuu, discontinuu);
- c) Înălțimea maximă admisă.
- d) Situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- e) Situarea într-o condiție particulară în cadrul localității (în zona centrală, sau de-a lungul unor artere majore de circulație).

Unitatea administrativ teritorială a comunei Lisa cuprinde 3 trupuri principale și 14 (paisprezece)

Art. III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

(1) Zonele și subzonele funcționale stabilite prin Regulamentul local de urbanism pentru Planul urbanistic general al comunei Lisa sunt următoarele:

C – Zona centrală a comunei Lisa – sat reședință și zonele centrale ale satelor comunei

L – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare:

L1a – Subzona pentru locuințe individuale pe lot cu regim mic de înălțime, în zone construite

L1b – Subzona pentru locuințe individuale pe lot în enclave neconstruite și zonele noi propuse în extinderi

L1p – Subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime, în noile extinderi aflate în proces de urbanizare, necesar întocmire Planuri Urbanistice Zonale de lotizare

L2 – Subzona mixtă pentru locuințe individuale cu caracter agroturistic, turistic și de vacanță cu instituții cu servicii

IS – Zona pentru instituții și servicii

M – Zona mixtă:

M1 – Subzona mixtă pentru instituții și servicii cu industrie și depozitare

A – Zona pentru unități agricole și agro-zootehnice

Cc – Zona pentru căi de comunicație

Ccr – Subzona pentru căi de comunicație rutieră

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement:

SP1 – Subzona pentru spații verzi publice – parcuri, scuaruri publice, zone verzi pe lângă râuri, drumuri și în zonele de protecție a infrastructurii edilitare

SP2 – Subzona pentru agrement și sport, baze sportive, terenuri de sport, loisir

GC – Zona pentru gospodărie comunală:

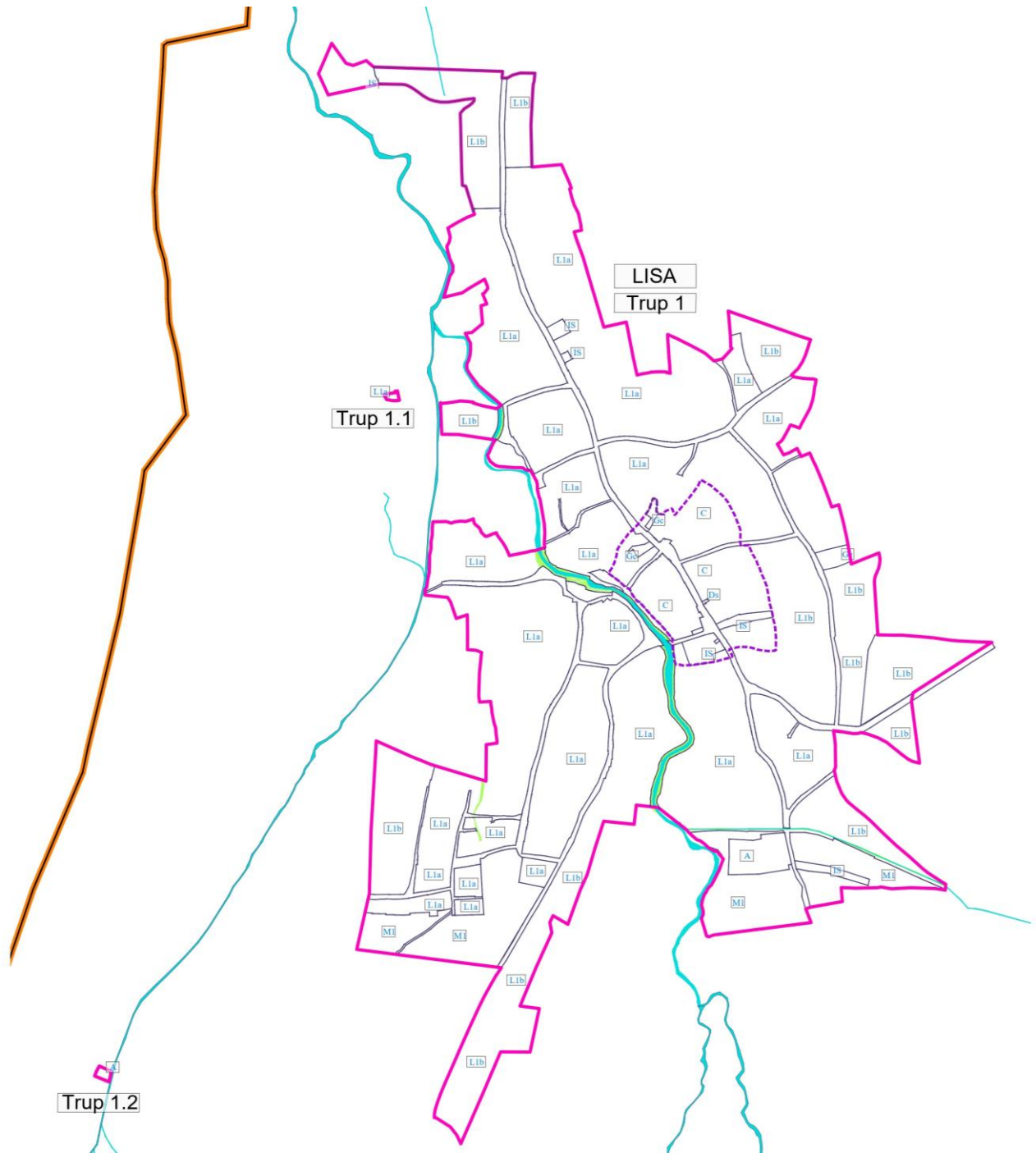
GCc – Subzona pentru gospodărie comunală – cimitire, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor

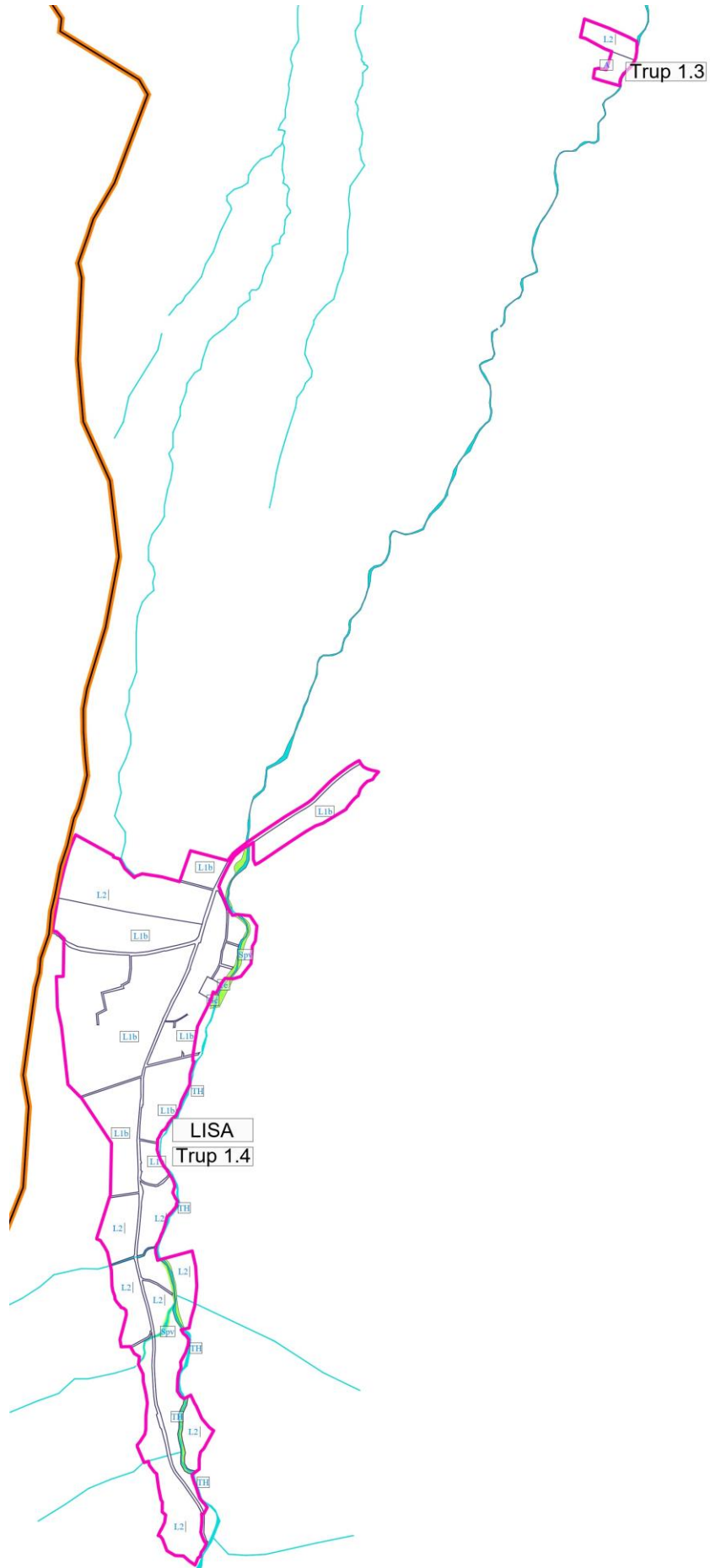
GCe – Subzona pentru gospodărie comunală – stație epurare, gospodărie de apă comunală

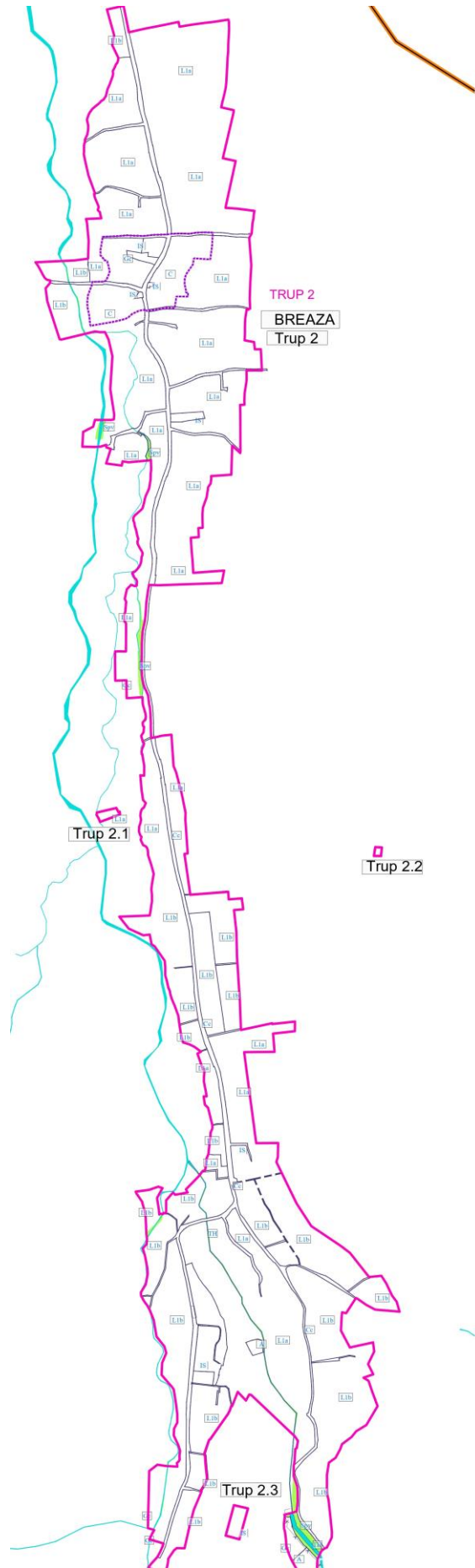
DS – Zona cu Destinație Specială

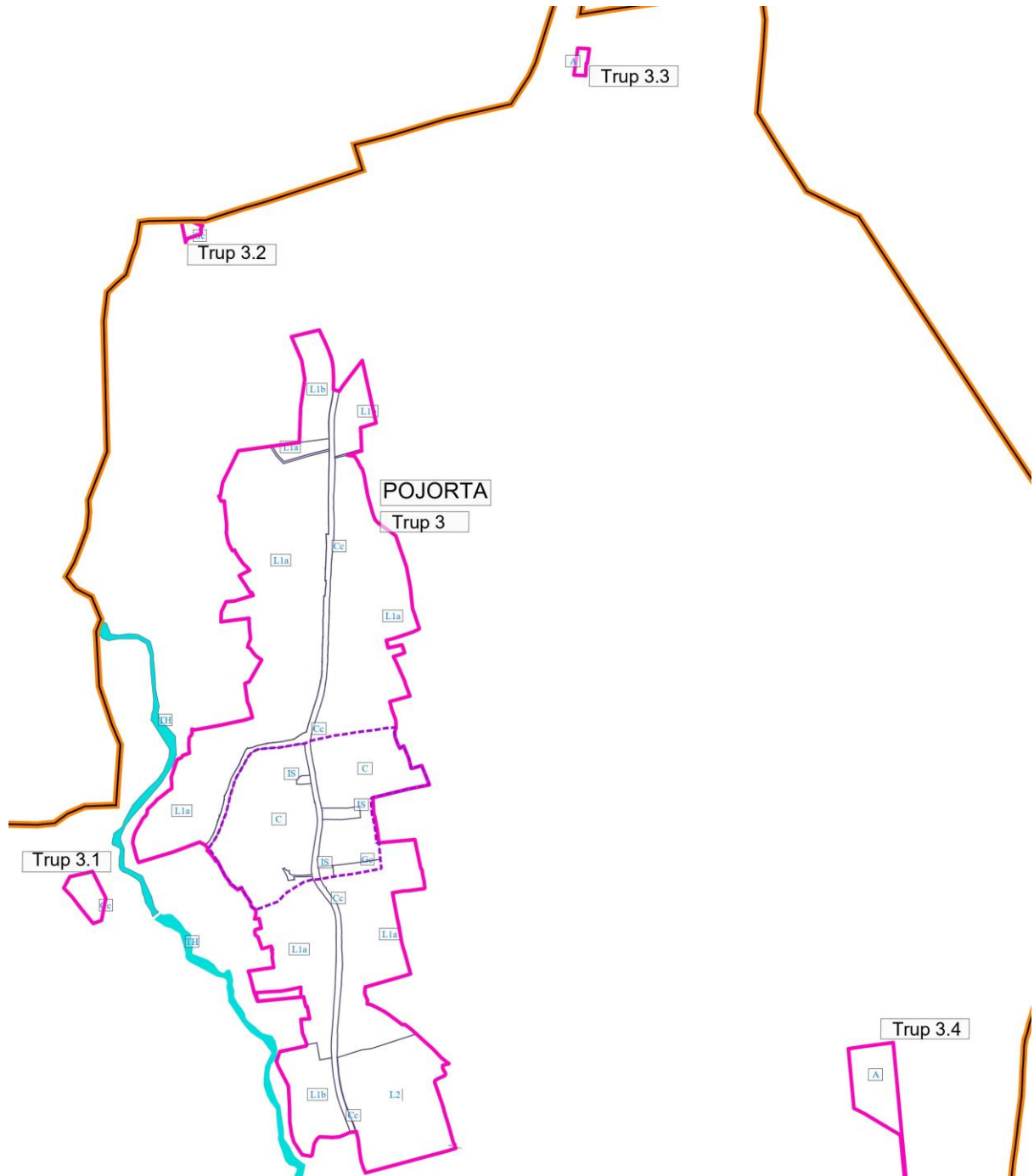
(2) Prescripțiile sunt valabile pentru fiecare zona și subzona în care se află marcate. Acestea se vor citi, aplica și urmări prin parcurgerea în paralel a planșei **PUG_U3 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională**.

(3) Zona centrală cu funcțiuni complexe este evidențiată care are prescripții speciale față de zona de locuit și funcțiuni complementare, respectiv cele din **C - Zona centrală a comunei Lisa**.









CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ A COMUNEI LISA – SAT DE REȘEDINȚĂ – ȘI ZONELE CENTRALE ALE SATELOR COMUNEI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală propusă a satului Lisa, cu o suprafață de 11.23 ha, este caracterizată de existența predominantă a zonei de locuire și a instituțiilor importante precum: primăria, biserica, sediu poliție, centrul cultural și magazin comercial. Zonele centrale a satelor Pojorta (12.14ha) și Breaza (8.39ha) au fost și acestea propuse după concentrarea de dotări de interes public (biserica cu cimitir, magazin comercial, muzeu sătesc), reprezentând nucleele centrale ale satelor, delimitarea fiind făcută pe limita de parcela.

Tinând cont de incadrarea specificului local în zona rurală a țării Făgărașului, se recomandă folosirea "*Gidului de arhitectura zona Tara Făgărașului*" elaborat de Ordinul Arhitecților din România, pentru clădirile situate în zona centrală.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni de interes general;
- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- unități de învățământ;
- unități de sănătate;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații (releu infrastructură montate pe sau în incinta clădirilor);
- edituri, centre media;
- hoteluri/pensiuni pentru turism și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- săli de dans, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc;
- Cimitire și clădiri anexă/ capelă mortuară/mausoleu – osuar- cu condiția ca acestea să se amplaseze în limita parcelei existente.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activitățile de creștere comercială a animalelor (cu excepția activităților de creștere a animalelor pentru subzistență);
- stații de întreținere auto (service auto) cu capacitatea mai mare de 5 mașini;
- spălătorii chimice;
- ferme de animale;
- bazine piscicole;
- îngrășătorii animale;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;

- 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;
- este interzisă acoperirea noilor construcții cu terase, se va păstra specificul zonei (patru ape).

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

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă și/sau acces dintr-o circulație publică și/sau servitute de trecere publică în condițiile legii;
- b) adâncimea lotului să fie cel puțin egală sau mai mare decât frontul la stradă al lotului;
- c) posibilitatea racordării la rețele publice pentru utilități (alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate menajere, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, după caz și funcție de utilitățile existente în zonă.
- d) front la strada de **minimum 8 m** pentru clădiri înșiruite și de **minimum 12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate;
- e) suprafața minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

Pentru funcțiuni ce țin de **instituții publice și servicii** - se consideră construibile parcelele având **minim 500 mp** și un front la stradă de **minim 12,00 metri**.

Modificarea (comasarea sau divizarea) parcelelor din zona centrală este permisă DACĂ NU se schimbă sau dacă nu alterează imaginea spațiului public.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există **alinieri pe aliniament**, pe cel puțin trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată, clădirile (inclusiv și garajele) **se vor amplasa pe aliniament**.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile clădirile se vor retrage cu **cel puțin 3,00 m** de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Excepție făcând acele parcele dacă pe una din laturi (din cele două loturi cu aliniament) se învecinează cu o cale de trecere prin drept de servitute sau o circulație pietonală, retragerea poate fi mai mică, cu acordul proprietarului/administratorul terenului respectiv.

Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa în regim continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplate, izolate).

În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi, obligatoriu, de acesta pe o adâncime de maxim 35 m, măsurată de la aliniament. Față de limita de proprietate opusă clădirile se vor retrage de la aceasta, obligatoriu, cu o distanță **minimă de 3,00 m**.

În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată este situată la o distanță mai mică de 2,00 m (de regulă între 0,60 m și 1,90 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate, obligatoriu, conform **Codului civil**.

În cazul în care construcția se propune a se amplasa pe un lot în cadrul țesutului tradițional, amplasarea se va face conform amplasării clădirilor de pe loturile vecine (trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată), respectiv: clădirea se amplasează, de regulă, **pe latura de nord**, iar distanța față de latura opusă laterală trebuie să rămână cel puțin egală cu înălțimea clădirii la cornișă, **dar nu mai puțin de 3,00 m**.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Retragerile față de limita posterioară a loturilor va fi egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un **calcan al unei clădiri principale**, iar noua construcție se limitează la **acoperirea acestuia**.

În cazul în care construcția se propune a se amplasa pe un lot în cadrul țesutului tradițional, retragerea față limita posterioară poate respecta o retragere de **minim 5,00 m**, iar în cazul în care se justifică, clădirea se va amplasa pe limita de proprietate posterioară.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se va reduce la 1/3 din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

Curțile pot fi construite în proporție de 50 % compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 6 metri).

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de acces la drumul public, eliberate de administratorul acestora.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcări la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public.

Staționarea autovehiculelor se va organiza, obligatoriu, în interiorul parcelei (fie amenajat în garaj, fie pe parcelă).

Necesarul de parcaje:

- locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), se va asigura minim un loc de parcare, obligatoriu pe parcela.

- locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) unde se desfășoară și activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj, după caz.

În cazul serviciilor cu acces public (servicii de proximitate definite cf. prezentului RLU): obligatoriu un loc de parcare.

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrările de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de corpuri noi de clădire etc.), se va accepta parcare pe domeniul public, în locuri special amenajate și în conformitate cu legislația rutieră.

Pentru instituțiile de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minim un loc de parcare la 3 persoane, dar nu mai puțin de două locuri de parcare.

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

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

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel de la cota terenului amenajat (CTA), în punctul cel mai înalt, nu va depăși **9,00m (P+1E+M)**. Pentru biserici se va menține configurația existentă.

Fac excepție elementele verticale, cu caracter simbolic sau tehnic al construcțiilor: fleșe ale capnelor, componente ale amenajărilor/lucrărilor de artă cu caracter memorial, coșuri de evacuare etc, cu condiția ca acestea să nu adăpostească spații interioare utilizabile.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate și de tipul de funcțiune a clădirii.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.

Se va acorda mai multa atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Se interzic acoperișurile tip terasa.

Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă.

Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor cu respectarea arhitecturii locale.

Se vor utiliza cu precădere materialele de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpantă în funcție de caracterul zonei.

Decorațiile, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.

Se vor folosi materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmentii naturali pentru var, esențiale pentru conservarea frumuseții peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”. Se pot folosi soluții și alcătuiți constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri verzi (cu panta redusă sau accentuată).

Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului, se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare ale acestora în volumul și forma învelitorii.

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 25% din suprafața unei fețe a acoperișului. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se încurajează utilizarea panourilor de captare a energiei solare pe partea sudică și în planul acoperișului (panouri fotovoltaice, panouri solare etc.).

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în spațiul public.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

Se vor respecta reglementările cu privire la asigurarea minimului de spațiului verde pe parcelă conform Anexa 2 și 6 la Regulamentul General de Urbanism, pentru fiecare tip de funcțiune propusă.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public (drumuri și străzi) pot avea un soclu opac cu înălțimea minimă de 60 cm și o parte transparentă (minim 30% transparență) și **vor păstra caracterul tradițional al localității** (zidărie, lemn sau piatră, plasă de sârmă dublată de garduri vii).

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii la spațiul public este de 1,80 m, iar pentru împrejmuirile laterale și posterioare, înălțimea maximă este de 2,00 m.

Împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare pot fi transparente și/ sau opace.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se va face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

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

P.O.T. maxim admis = 50 %

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Construcții de învățământ

- zona ocupata de construcții
- zona curții de recreație
- zona terenurilor și instalațiilor sportive
- zona verde

POT maxim admis = 25% teren ocupat de construcții

POT maxim admis = 75% teren aferent celorlalte zone

Construcții de sănătate

- zona ocupata de construcții
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde cu rol de protecție și decorativ

POT maxim admis = 20% teren ocupat de construcții

Construcții și amenajări sportive

- zona pentru construcții
- zona spatii verzi
- zona alei, drumuri și parcaje

POT maxim admis = 50% teren ocupat de construcții și amenajări sportive

POT maxim admis = 20% pentru alei, drumuri și parcaje

POT maxim admis = 30% pentru spatii verzi

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim admis = 1,5

Excepție fac construcțiile noi pentru:

Construcții de învățământ

CUT = 0,70

Construcții de sănătate

CUT = 0,70

Construcții și amenajări sportive

CUT = 1,20

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

În cadrul comunei Lisa au fost identificate 2 zone de referință L1 și L2 diferențiate după funcțiunea caracteristică și parcelar localizate de-a lungul arterelor principale de circulație și străzile limitrofe. Parcelarul existent este dezvoltat în adâncime cu parcele care au, în general, frontul la strada în medie între 8 m până la 25 m, cu adâncime cuprinsă între 50 m – 250 m -300 m în regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case amplasate pe aliniament, dezvoltate în adâncime, dispuse pe una din limitele de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse într-un mod divers, rezultat al unui proces de densificare)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind suprafețe incluse în siturile Natura 2000 se face cu avizul conform al Agenției Naționale pentru Aree Protejate.

Zona L1 – caracteristică prin parcelarul existent tradițional și zonele noi propuse în extinderi **cu funcțiunea de locuire rezidențială** (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de **anexe și suprafețe agricole, este subdivizată în 3 subzone:**

L1a – Subzona pentru locuințe individuale pe lot în zone construite

L1b – Subzona pentru locuințe individuale pe lot în enclave neconstruite și zonele noi propuse în extinderi

L1p – Subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime max și posibilități de îndesire, în noile extinderi aflate în proces de urbanizare, necesar întocmire Planuri Urbanistice Zonale de lotizare/reparcelare.

Zona L2 – Subzona mixtă pentru **locuințe individuale** cu **caracter agroturistic, turistic și de vacanță** cu instituții cu servicii, localizată în noile extinderi de intravilan în proximitatea zonelor cu valoare peisagistică.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE****L1 (L1a, L1b, L1p):**

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii/foișoare, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare;
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.
- Anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatarea terenurilor, creșterii animalelor și a produselor agricole proprii;
- Sere/solarii;

L2:

- Locuințe individuale (unifamiliale), locuințe de vacanță și anexele acestora: garaje, filigorii/foișoare, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, în procent maxim de 30%;
- Structuri de turism: pensiuni, hoteluri, pensiuni agroturistice, vile turistice, complexe turistice (bungalouri, căsuțe din lemn pentru cazare turistică) etc.
- Funcțiuni de cultură: sală pentru spectacole, ateliere de artă, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție etc;
- Funcțiuni pentru petrecerea timpului liber (loisir) relaxare și sportive: piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom, parc sportiv, teren de sport (tenis, fotbal etc.) în aer liber, teren de golf, minigolf, ștrand, hipodrom, bază hipică, centre de tip SPA etc.
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, pub, cantină etc.;
- Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp;
- Servicii manufacturiere cu scop turistic, tradițional, punct de informare turistică, servicii manufacturiere a produselor tradiționale (vestimentare, uz casnic, suveniruri etc).
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și subsol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**L1** (L1a, L1b, L1p):

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (bransamente la rețele edilitare – apă-canal, gaze naturale, alimentare cu energie electrică etc., inclusiv panouri fotovoltaice, eoliană, după caz, instalații de producere a energiei verde - amplasate în incinta gospodăriei), instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționarea acestora nivelul zgomotului produs să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- servicii profesionale și sociale, comerț cu amănuntul, farmacie (cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața construită desfășurată să nu depășească 250 mp ADC, 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);

- pentru clădirile de locuit nou amplasate/ extinderile locuințelor în zona de protecție sanitară (silozuri, cimitire) se va obține aviz de la Direcția de sănătate publică;

- **adăposturile de animale** de cel mult echivalentul a **10 unități de vită mare** în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din **anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016** de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, cu condiția ca acestea să se amplaseze la **cel puțin 10 m** de cea mai apropiată **locuință** învecinată și **sursă de apă destinată consumului uman** și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, implicit se vor realiza **masuri de reducere a disconfortului olfactiv**.

- **spălătorii auto** tip „self service”, „self care”, stație carburanți cu condiția ca acestea să fie amplasate **la o distanță mai mare de 15 m de locuințe**, instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, sănătate, cultură și culte;

- servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc., cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- c) să nu implice mai mult de 4 – 5 persoane;
- d) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acestora) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor, respectiv a parcelelor în cauză, în spații special amenajate;
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii parcelelor vecine;

- structuri turistice și agroturistice (de tip agropensiune și cazare în locuințele existente) cu maxim 3 unități/ camere de cazare¹, cu condiția obținerii acordului vecinilor de parcelă;

- servicii de proximitate, cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
- c) să nu implice mai mult de 3-4 persoane;
- d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

- instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- a) să se elaboreze PUD, în condițiile legii pentru organizarea pe parcelă, în condițiile legislației în vigoare de specialitate, dacă este cazul;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate) conform RGU, funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni, altele față de cele necesare funcțiunii de mai sus.

L1 (L1a, L1b, L1p))+**L2**

- activități de creștere a animalelor de subzistență (maxim 10 capete în total) și a păsărilor (maxim 30 păsări în total) și implicit, a platformelor de depozitare a gunoierului de grajd și a păsărilor, cu condiția respectării distanțelor sanitare față de casa de locuit, în vigoare și să nu afecteze intimitatea locuirii, atât pe parcela în cauză, cât și pe parcelele vecine;

¹ Calculate/ dimensionate/ dotate conform legislației în domeniul turismului specifică în vigoare și avizate de instituția abilitată (Ministerul de resort în domeniul turismului).

- activități agricole pentru subzistență (agricultură, legumicultură, pomicultură, viticultură, solarii, răsadnițe, cultivarea plantelor cu folosință decorativă), cu următoarele condiții:

- a) să nu producă poluare fonică sau chimică;
- b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor și/ sau a parcelelor în cauză.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

L1 (L1a, L1b, L1p))+L2:

- activități de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora;
- activitățile de creștere **comercială** a animalelor (cu excepția activităților de creștere a animalelor pentru subzistență);
- unități industriale;
- unități zootehnice;
- unități economice poluante, cu risc tehnologic și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- stații de betoane;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitare en-gros;
- sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, cu excepția celor necesare construirii și/sau stabilizării terenului (sistematizare verticală).

Art. 3.(1) INTERDICȚII TEMPORARE

L1 (L1a, L1b)+L2 – se instituie interdicție temporară de construire pe terenurile amplasate în zona inundabilă, până la realizarea **măsurilor de reducerea riscului la inundații**.

L1p – pe terenurile neconstruite și zonele noi propuse în extinderea intravilanului, care nu respectă deschiderea minimă și suprafața minimă a parcelei, în vederea construirii, se instituie interdicție temporară de construire **până la realizarea unui plan urbanistic zonal de reparcelare/lotizare**, în vederea **asigurării condițiilor** din prezentul Regulament Local de Urbanism. Sunt exceptate de la prezenta regulă parcelele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate din prezentul regulament.

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Pe parcelele pe care au fost propuse drumuri noi, **se instituie interdicție de construire până la elaborare PUZ** pentru toata zona în care s-a propus traseu/drum nou propus, dacă beneficiarul nu dorește să accepte retragerea împrejmuirii (gard) și cedarea în domeniul public.

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 (L1a, L1b, L1p)+ L2:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă și/sau acces dintr-o circulație publică și/sau servitute de trecere publică în condițiile legii;
- b) adâncimea lotului să fie cel puțin egală sau mai mare decât frontul la stradă al lotului;
- c) posibilitatea racordării la rețele publice pentru utilități (alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate menajere, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, după caz și funcție de utilitățile existente în zonă).

L1a:

- se consideră construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de **minimum 8 m** pentru clădiri înșiruite și de **minimum 12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minima a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de **minimum 200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

L1(L1b,L1p))+L2:

- se consideră construibile parcelele care au **minim 1000.00 m²** și **15.00 m** front la stradă cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea;

L1 (L1a, L1b, L1p)+L2:

Sunt admise operațiunile de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei/subzonei din care face parte.

Pentru divizarea unui teren în mai mult de trei parcele este obligatoriu întocmirea unei documentații de urbanism tip PUZ.

Modificarea prin PUZ ale unei zone funcționale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**L1 (L1a, L1b):**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile clădirile se vor retrage cu cel puțin 3,00 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Excepție făcând acele parcele dacă pe una din laturi (din cele două loturi cu aliniament) se învecinează cu o cale de trecere prin drept de servitute sau o circulație pietonală, retragerea poate fi mai mică, cu acordul proprietarului/administratorul terenului respectiv.

Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

În situațiile în care există alinieri pe aliniament, pe cel puțin trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată, clădirile (inclusiv și garajele) se vor amplasa pe aliniament.

L1p+L2: clădirile se vor retrage față de aliniament cu **minim 5.00 metri**.

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

L1a: - în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi, obligatoriu, de acesta pe o adâncime de maxim 35 m, măsurată de la aliniament. Față de limita de proprietate opusă clădirile se vor retrage de la aceasta, obligatoriu, cu o distanță **minimă de 3,00 m**;

- în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată este situată la o distanță mai mică de 2,00 m (de regulă între 0,60 m și 1,90 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate, obligatoriu, conform **Codului civil**;

- în cazul în care construcția se propune a se amplasa pe un lot în cadrul țesutului tradițional, amplasarea se va face conform amplasării clădirilor de pe loturile vecine (trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată), respectiv: clădirea se amplasează, de regulă, **pe latura de nord**, iar distanța față de latura opusă laterală trebuie să rămână cel puțin egală cu înălțimea clădirii la cornișă, **dar nu mai puțin de 3,00 m**;

- retragerile față de limita posterioară a loturilor va fi egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

- în cazul în care construcția se propune a se amplasa pe un lot în cadrul țesutului tradițional, retragerea față limita posterioară poate respecta o retragere de **minim 5,00 m**, iar în cazul în care se justifică, clădirea se va amplasa pe limita de proprietate posterioară.

L1b și L1p:

- în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor **alipi, obligatoriu**, de acesta pe o adâncime de **maxim 35 m**, măsurată de la aliniament. Față de limita de proprietate opusă clădirile se vor retrage de la aceasta, obligatoriu, cu o distanță egală cu înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **4,00 m**;

- în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată este situată la o distanță mai mică de 2,00 m (de regulă între 0,60 m și 1,90 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate, obligatoriu, **cu jumătate din înălțimea la cornișă**, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;

- retragerile față de limitele laterale **jumătate din înălțimea la cornișă**, dar **nu mai puțin de 3,00 m**, excepție pe **latura N-NE** se pot retrage cu **minim 2,00 m** cu condiția asigurării între clădirile de pe parcelele alăturate **distanța celei mai înalte clădiri**.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei nu mai puțin de **5.0 metri**.

L1 (L1a, L1b, L1p):

- în cazul restructurării/ extinderii/ supraetajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli, porțiunea de clădire care nu se încadrează în reglementările prezentului Regulament putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime.
- în cazul mansardării unor clădiri existente, intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

L2:

- retragerile față de limitele laterale **jumătate din înălțimea la cornișă**, dar **nu mai puțin de 3,00 m**, excepție pe **latura N-NE** se pot retrage cu **minim 2,00 m** cu condiția asigurării între clădirile de pe parcelele alăturate **distanța celei mai înalte clădiri**, se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei nu mai puțin de **5.0 metri**.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**L1 (L1a, L1b, L1p):**

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3 m**;
- în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;
- se admite alipirea clădirilor doar în cazul în care sunt respectate condițiile referitoare la retrageri prezentate mai sus.

L2:

- 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 va reduce la jumătate dar nu la mai puțin de **3.0 metri** dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**L1(L1a, L1b, L1p)+L2:**

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice și/ sau prin drept de servitute la drumuri publice.

Fac excepție de la existența unui front stradal și, în consecință, acces direct la un drum public, parcelele care au geometrii neregulate (în consecință, nu au front direct la stradă), dar pentru care se va asigura accesul la un drum public prin **drept de servitute și/sau fâșie de teren** care are deschidere la un drum public. În această situație accesul este obligatoriu să aibă **minim 9,00 m lățime**, conform legislației în vigoare și obligatoriu prin această cale să se poată **asigura accesul în caz de intervenție de urgență** și posibilitatea **trasării rețelelor edilitare**.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1: Staționarea autovehiculelor se va organiza, obligatoriu, în interiorul parcelei (fie amenajat în garaj, fie pe parcelă).

Necesarul de parcaje:

- locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), se va asigura minim un loc de parcare, obligatoriu pe parcela.
- locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) unde se desfășoară și activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj, după caz.

În cazul serviciilor cu acces public (servicii de proximitate definite cf. prezentului RLU: obligatoriu un loc de parcare.

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrările de restructurare parțială

(schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de corpuri noi de clădire etc.), se va accepta parcare pe domeniul public, în locuri special amenajate și în conformitate cu legislația rutieră.

Pentru instituțiile de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minim un loc de parcare la 3 persoane, dar nu mai puțin de două locuri de parcare.

L2: Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

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

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1(L1a, L1b, L1p): Regimul de înălțime maxim admis este: $(S)+D+P+M$, $(S)^2+P+1+M$.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel de la cota terenului amenajat (CTA), în punctul cel mai înalt, nu va depăși **9,00 m**.

L2 - Regimul de înălțime maxim admis este: $S+D+P+1+M/ D+P+2E+M/;$

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel de la cota terenului amenajat (CTA), în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1(L1a, L1b, L1p)+L2:

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și **caracterului zonei funcționale** din care face parte.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții care, prin conformarea lor, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

În zonele Natura 2000: Se va păstra specificul local. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se vor utiliza cu precădere materialele de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpantă în funcție de caracterul zonei. Decorațiile, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice. Se vor folosi materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmentii naturali pentru var, esențiale pentru conservarea frumuseții peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Se pot folosi soluții și alcătuirii constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri verzi (cu panta redusă sau accentuată).

Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului, se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare ale acestora în volumul și forma învelitorii.

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 25% din suprafața unei fețe a acoperișului. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

² S – subsol a fost pus între paranteze pentru a sugera faptul că o clădire poate fi autorizată și pentru subsol, doar atunci când prin solicitarea pentru construire se solicită acest lucru sau pentru situațiile când panta terenului permite crearea unui subsol, total sau parțial, chiar și în timpul construirii.

Se încurajează utilizarea panourilor de captare a energiei solare pe partea sudică și în planul acoperișului (panouri fotovoltaice, panouri solare etc.).

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1(L1a, L1b, L1p)+L2:

- toate construcțiile sunt obligate a se racorda la rețelele de utilități edilitare publice;
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în linia împrejuririi;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.);
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu în interiorul parcelei (poate fi integrat și în împrejurire) destinat **colecturii deșeurilor menajere**, accesibil din spațiul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1(L1a, L1b, L1p)+L2:

- în ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/ spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), se recomandă ca minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- In zonele Natura 2000- Se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

L1(L1a, L1b, L1p)+L2:

- spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire;
- împrejuririle orientate spre spațiul public (drumuri și străzi) pot avea un soclu opac cu înălțimea minimă de 60 cm și o parte transparentă (minim 30% transparentă) și vor păstra caracterul tradițional al localității (zidărie, lemn sau piatră, plasă de sârmă dublată de garduri vii).
- Împrejuririle înspre vecini și mai ales pentru limitarea proprietăților, pot utiliza orice materiale și pot fi și opace.
- înălțimea maximă admisă a împrejuririi la spațiul public este de 1,80m, iar pentru împrejuririle laterale și posterioare, înălțimea maximă este de 2,00m;
- împrejuririle pe laturile laterale și posterioare pot fi transparente și/ sau opace;
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- locuințe și alte utilizări admise, conform prezentului Regulament:

P.O.T. maxim admis = 35% (L1a)

P.O.T. maxim admis = 30% (L1b și L1p)

P.O.T. maxim admis = 40% (L2)

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- locuințe și alte utilizări admise, conform prezentului Regulament:

C.U.T. maxim admis = 1,05 (L1a)

C.U.T. maxim admis = 0,90 (L1b și L1p)

C.U.T. maxim admis = 1,20 (L2)

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de ansambluri independente, dedicate instituțiilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc.

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a comunei, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul rural datorită funcționii și caracterului și valorii arhitecturale din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind suprafețe incluse în siturile Natura 2000 se face cu avizul conform al Agenției Naționale pentru Aree Protejate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

- se admit funcțiuni de interes general;
- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- unități de învățământ;
- unități de sănătate;
- edificii de cult;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- telecomunicații (releu infrastructură);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- cazino, săli de dans, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurant, recreere, servicii personale și colective etc.;

Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 50 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, sănătate, cultură și culte.

Spălătorii auto tip „self service”, „self care” stație carburanți cu condiția ca acestea să fie amplasate la o distanță **mai mare de 15 m** de locuințe, instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, sănătate, cultură și culte.

Stație carburanți cu condiția ca acestea să fie amplasate la **o distanță mai mare de 100 m** de locuințe, instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, sănătate, cultură și culte.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Extindere ale clădirilor existente cu condiția respectării indicatorilor urbanistici din prezentul regulament.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- 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;
- este interzisă acoperirea noilor construcții cu terase, se va păstra specificul zonei (patru ape).

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

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru funcțiunile existente se va păstra forma și dimensiunea actuală, iar pentru funcțiunile noi propuse se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri.

Sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauză de utilitate publică de către administrația locală sau centrală a terenurilor pentru instituții și servicii publice.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există **alinieri pe aliniament**, pe cel puțin trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată, clădirile (inclusiv și garajele) **se vor amplasa pe aliniament**.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile clădirile se vor retrage cu **cel puțin 3,00 m** de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Excepție făcând acele parcele dacă pe una din laturi (din cele două loturi cu aliniament) se învecinează cu o cale de trecere prin drept de servitute sau o circulație pietonală, retragerea poate fi mai mică, cu acordul proprietarului/administratorului terenului respectiv.

Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa în regim continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplate, izolate).

În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi, obligatoriu, de acesta pe o adâncime de maxim 35 m, măsurată de la aliniament. Față de limita de proprietate opusă clădirile se vor retrage de la aceasta, obligatoriu, cu o distanță **minimă de 3,00 m**.

În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată este situată la o distanță mai mică de 2,00 m (de regulă între 0,60 m și 1,90 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate, obligatoriu, conform **Codului civil**.

În cazul în care construcția se propune a se amplasa pe un lot în cadrul țesutului tradițional, amplasarea se va face conform amplasării clădirilor de pe loturile vecine (trei sau patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată), respectiv: clădirea se amplasează, de regulă, **pe latura de nord**, iar distanța față de latura opusă laterală trebuie să rămână cel puțin egală cu înălțimea clădirii la cornișă, **dar nu mai puțin de 3,00 m**.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar **nu mai puțin de 5.00 metri**.

Retragerile față de limita posterioară a loturilor va fi egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00m**.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un **calcan al unei clădiri principale**, iar noua construcție se limitează la **acoperirea acestuia**.

În cazul în care construcția se propune a se amplasa pe un lot în cadrul țesutului tradițional, retragerea față limita posterioară poate respecta o retragere de **minim 5,00m**, iar în cazul în care se justifică, clădirea se va amplasa pe limita de proprietate posterioară;

Unitățile de prestări servicii, discotecii, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau **disconfort pentru populație** prin **producerea de zgomot**, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Acestea se amplasează la o distanță de **minimum 15 m** de ferestrele locuințelor.

Distanța minimă specificată la alineatul superior se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, cu respectarea condițiilor din *NORME de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* din 4 februarie 2014.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

Distanța se va reduce la 1/3 din înălțime, dar **nu mai puțin de 3.00 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități ce necesită lumina naturală;

Curțile pot fi construite în proporție de 50 % compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de acces la drumul public, eliberate de administratorul acestora.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 6 la Regulamentul General de Urbanism pentru fiecare funcțiune în parte.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcari la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public și în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel de la cota terenului amenajat (CTA), în punctul cel mai înalt, nu va depăși **11,00 m** (P+2E+M).

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată și alinierea la clădirile adiacente dacă acestea există.

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate și de tipul de funcțiune a clădirii.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.

Se va acorda mai multa atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice). Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.

Culorile stridente, contrastante pentru reclame se vor putea folosi în proporție de maxim 10% din fatada construcției.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

În zonele Natura 2000: Se va păstra specificul local. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se vor utiliza cu precădere materialele de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpantă în funcție de caracterul zonei. Decorațiile, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice. Se vor folosi materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, esențiale pentru conservarea frumuseții peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Se pot folosi soluții și alcătuiți constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri verzi (cu panta redusă sau accentuată).

Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului, se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare ale acestora în volumul și forma învelitorii.

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Se încurajează utilizarea panourilor de captare a energiei solare pe partea sudică și în planul acoperișului (panouri fotovoltaice, panouri solare etc.).

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în spațiul public.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă, după caz).

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public (drumuri și străzi) pot avea un soclu opac cu înălțimea minimă de 60 cm și o parte transparentă (minim 30% transparentă) și **vor păstra caracterul localității** (zidărie, lemn sau piatră, plasă de sârmă dublată de garduri vii).

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii la spațiul public este de 1,80m, iar pentru împrejmuirile laterale și posterioare, înălțimea maximă este de 2,00m.

Împrejmuirile pe laturile laterale și posterioare pot fi transparente și/ sau opace.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se va face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

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

– P.O.T. *maxim admis* = 50 %

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, conform Anexei 2 la Regulamentul General de Urbanism, după cum urmează:

Construcții de învățământ

- zona ocupată de construcții
- zona curții de recreație
- zona terenurilor și instalațiilor sportive
- zona verde

POT *maxim admis* = 25% teren ocupat de construcții

POT *maxim admis* = 75% teren aferent celorlalte zone

Construcții de sănătate

- zona ocupată de construcții
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde cu rol de protecție și decorativ

POT *maxim admis* = 20% teren ocupat de construcții

Construcții și amenajări sportive

- zona pentru construcții
- zona spații verzi
- zona alei, drumuri și parcaje

POT *maxim admis* = 50% teren ocupat de construcții și amenajări sportive

POT *maxim admis* = 20% pentru alei, drumuri și parcaje,

POT *maxim admis* = 30% pentru spații verzi

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

– C.U.T. *maxim admis* = 1.5

Excepție fac construcțiile noi pentru:

Construcții de învățământ

CUT = 0,70

Construcții de sănătate

CUT = 0,70

Construcții și amenajări sportive

CUT = 1,20

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

M1- ZONA MIXTĂ

M1 – Zona pentru instituții și servicii cu industrie și depozitare

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

M1 - sunt admise următoarele utilizări:

Producție industrială - hală de producție, atelier, laborator etc

Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc - exclusiv locuințe)

Perdele verzi de protecție.

Sediu / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc

Infrastructură și spații destinate IMM-urilor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial

Parc de activități

Centru de cercetare și formare profesională

Incubator de afaceri

Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri

Instalație de transfer intermodal de mărfuri

Centru de colectare și depozitare fier vechi

Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile

Service auto, spălătorie auto, vopsitorie auto, tinichigerie auto, stație de carburanți și servicii aferente;

Parcaj public de tip park&ride

Depou pentru vehicule de transport

Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren;

Amenajări pentru exploatarea resurselor de energie neconvențională: parcuri solare fotovoltaice, parcuri eoliene etc.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 - a) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu condiția să nu utilizeze substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

b) depozite și complexe vânzări en-gros cu condiția să nu utilizeze substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

c) se admit depozitari comerciale și comerț în S max de 10 000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

d) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

M1 – sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințele cu excepția celor de serviciu și pază, unitățile de sănătate și învățământ
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

- Funcțiuni de cult
- Garaje în clădiri provizorii
- Construcții provizorii, altele decât cele necesare realizării, organizării lucrărilor de șantier;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1 - se consideră construibile parcelele care prin dimensiunea lor pot răspunde necesității realizării investiției dorite cu respectarea prezentului regulament.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Clădirile se vor retrage de la aliniament conform categoriei de drumuri **cu avizul administratorului acestuia**, dar un mai puțin de 5.00 metri pe străzi de categoria III și 7.00 metri pe străzi de categoria II și I.

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

M1 - Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **4.0 metri**.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar **nu mai puțin de 5.0 metri**.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiului conform normelor PSI. În cazul în care parcela se învecinează pe limita de proprietate **cu o funcțiune alta decât instituții și servicii sau industrie** și se constată o incompatibilitate funcțională, clădirile se vor realiza pe baza unei documentații urbanistice PUD, ce va studia întreaga zonă afectată, inclusiv prin realizarea unui studiu de însorire și de zgomot, în funcție de funcțiunea nou propusă.

Acestea se vor retrage de la limitele de proprietate conform normelor de sănătate a populație și PSI, dar **nu mai puțin de 6.00m și** cu obligativitatea creării unei perdele de protecție.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discotecii, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Acestea se amplasează la o distanță de **minimum 15 m** de ferestrele locuințelor.

Distanța minimă specificată la alineatul superior se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, cu respectarea condițiilor din *NORME de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* din 4 februarie 2014.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1 - În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar **nu mai puțin de 4 m** (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Se pot extinde clădirile existente, prin alipirea unor corpuri noi în funcție de procesul tehnologic necesar, cu respectarea exigentelor de calitate în construcții (expertiză tehnică, rezistență la foc, etc.)

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1 - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 5.0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor în vigoare.

Accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

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

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1 - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 la Regulamentul General de Urbanism.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcări la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public.

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

M1 - se admit înălțimi mai înalte în funcție de investiție și instalațiile tehnologice necesare. Pentru aceste înălțimi atipice s-a propus CUT-ul volumetric.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1 - Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al funcțiunii și al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Garajele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1 - Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1 - Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp, respectiv un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

M1 - În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren) împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de minim 2.00 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

M - POT_{maxim admis} = 70%;

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M - CUT_{maxim admis} = 3;

CUT_{volumetric maxim admis} = 5³

³ Coeficientul de utilizare a terenului volumetric se aplică construcțiilor specifice activității desfășurate (exemplu: silozuri, furnale, coșuri pentru evacuare, stucturi metalice foarte înalte etc.)

A - ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE ȘI AGROZOOEHNICE**SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ****CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul obiectivelor existente, care creează disconfort pentru mediu, disconfort vizual și olfactiv, se va urmări diminuarea efectelor negative prin realizarea unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Este necesară conversia unităților zootehnice din imediata apropiere a zonelor de locuințe în zone cu activități productive nepoluante, o dată cu eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Pentru dezvoltarea activităților de creștere a animalelor se recomandă amplasarea acestora în extravilan cu respectarea distanțelor de protecție prevăzute de normele sanitare în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind suprafețe incluse în siturile Natura 2000 se face cu avizul conform al Agenției Naționale pentru Aree Protejate.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- sedii unități agricole;
- adăposturi și remize pentru utilaje agricole;
- baze de furaje;
- depozite, hale prelucrare produse vegetale;
- ferme de animale cu respectarea distanțelor impuse de norme față de clădirile de locuit;
- bazine piscicole;
- îngrășătorii de animale cu respectarea distanțelor impuse de norme față de clădirile de locuit;
- stațiuni de cercetare agricolă;
- sere/solare;

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

1. Cabinete medicale veterinare;
2. Oricare din serviciile pentru activitățile admise.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în cazul în care, prin studiul de impact nu se stabilesc alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate în zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- | | |
|---|---------|
| • Ferme de cabaline, până la 20 de capete: | 50 m; |
| • Ferme de cabaline, peste 20 de capete: | 100 m |
| • Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: | 50 m |
| • Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: | 100 m |
| • Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: | 200 m |
| • Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: | 500 m |
| • Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: | 50 m |
| • Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: | 200 m |
| • Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: | 500 m |
| • Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: | 1.000 m |
| • Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: | 100 m; |
| • Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: | 200 m |
| • Ferme de porci, până la 50 de capete: | 100 m |
| • Ferme de porci, între 51-100 de capete: | 200 m |
| • Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: | 500 m |
| • Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: | 1.000 m |
| • Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: | 1.500 m |
| • Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: | 100 m |
| • Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: | 200 m |
| • Ferme și crescătorii de struți: | 500 m |
| • Ferme și crescătorii de melci: | 50 m |
| • Spitale veterinare: | 30 m |
| • Grajduri de izolare și carantină pentru animale: | 100 m |
| • Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: | 100 m |
| • Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: | 200 m |
| • Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: | 50 m |

- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone: 100 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone: 200 m

Extinderea funcțiunilor actuale (zone de unități agricole – ferme de animale, depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală, platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului porcine, în afara limitei parcelei, se va face pe baza unei documentații PUZ cu păstrarea distanței impuse de normele sanitare față de zonele de locuințe, în funcție de numărul și natura animalelor crescute.

Se admite conversia funcțională cu scopul diminuării poluării, pentru următoarele funcțiuni:

- a) producție manufacturieră;
- b) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- c) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) garaje și parcaje publice;

În zonele de protecție și/sau de siguranță a obiectivelor prevăzute la art. 1, autorizarea construcțiilor este permisă doar cu avizul autorității competente/administratorul obiectivului care a impus/generat servitutea.

Adăposturi pentru animale, cu păstrarea distanței impuse de normele sanitare față de zonele de locuințe, în funcție de numărul și natura animalelor crescute.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea unităților de învățământ și oricare alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Se interzice amplasarea de unități spitalicești și de îngrijire a sănătății în interiorul limitelor de protecție sanitară.

Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

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

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30,00 metri în toate subzonele din zona A și o suprafață minimă de 1000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive-agrozootehnice.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

Pentru unitățile agricole poluante (ferme, unități de procesare, etc) parcelele se vor considera construibile în funcție de raza de protecție conform normelor sanitare.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea la aliniament nu este permisă, cu excepția unor anexe de tip cabină poartă. Construcțiile agricole de mari dimensiuni vor fi retrase de la limita de proprietate/limita prevăzută pentru împrejmuire cu minim 10.00 metri.

Alinierea noilor construcții în intravilan, la drumurile comunale, județene sau naționale se va face cu respectarea distanțelor impuse de avizul administratorului drumului.

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

Noile clădiri se vor amplasa izolat pe lot, asigurându-se o distanță față de limitele laterale și posterioare de minimi 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar un mai puțin de 6 m.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar **nu mai puțin de 5,00m**.

Se pot extinde clădirile existente, prin alipirea unor corpuri noi în funcție de procesul tehnologic necesar, cu respectarea exigentelor de calitate în construcții (expertiză tehnică, rezistență la foc, etc.)

În toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de **minim 5.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Circulațiile auto de incintă se vor dimensiona pentru transporturi agabaritice și grele.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de acces la drumul public, eliberate de administratorul acestora.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere și parcaje.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri pentru clădirile cu funcțiune administrativă, birouri etc. (P+2E);

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 25,0 metri pentru clădirile cu funcțiune specifică, respectiv: fânare, silozuri, grajd etc.; Se admit depășiri ale înălțimii maxime admise, pentru instalații tehnologice și construcții de susținere a acestora necesare pentru buna funcționare a activității agricole.

În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

Se va evita pe cât posibil folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale.

În zonele Natura 2000: Se vor utiliza cu precădere materialele de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpantă în funcție de caracterul zonei. Se vor folosi materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmentii naturali pentru var, esențiale pentru conservarea frumuseții peisajelor rurale. Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Se pot folosi soluții și alcătuirii constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri verzi (cu panta redusă sau accentuată).

Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare ale acestora în volumul și forma învelitorii.

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un

element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Se încurajează utilizarea panourilor de captare a energiei solare pe partea sudică și în planul acoperișului (panouri fotovoltaice, panouri solare etc.).

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se admit soluții individuale doar în condiții temeinic justificate de procesele tehnologice, pe baza avizelor de specialitate

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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;

Se impune un procent de minim 20% spațiu verde de protecție din suprafața parcelei;

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.10 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis = 60%.

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis = 1.80

CUT volumetric maxim admis = 6, doar în cazul construcțiilor atipice, necesare funcționării activității.

Cc - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**GENERALITĂȚI**

Zona pentru căi de comunicație este compusă din:

Ccr – subzona căilor de comunicație rutieră

Pentru subzona Căi de comunicație rutieră sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Ccr – Subzona pentru căi de comunicație rutieră

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitate conform datelor de mai jos:

- Drumuri județene: 20 m
- Drumuri comunale: 18 m

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defileuri) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Ccr: Elemente de signalistică, siguranță și infrastructura rutieră.

platforma căilor de circulație,
unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
fâșiile de protecție ale acestora,
lucrările de sistematizare verticală,
construcțiile de artă inginerescă,
nodurile rutiere,
iluminatul public,
semnalizarea și orientarea rutieră etc.
spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
refugii și treceri de pietoni;
rețele tehnico-edilitare;
spații verzi amenajate;
spații destinate parcării;

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială se fac cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ccr: Amplasarea de construcții în zona de protecție a drumurilor se admite în baza acordului administratorului drumului. Toate construcțiile și amenajările de protecție amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate conform normativelor specifice. Amplasarea de construcții în zona de siguranță a DJ este strict interzisă.

Orice construcții sau funcțiuni care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică buna desfășurare a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Ccr: Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,
- centura ocolitoare propusă
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;

Orice tip de lucrări care prin natura lor sau activitățile pe care le găzduiesc afectează infrastructura feroviară sau buna desfășurare a traficului feroviar.

Amplasarea oricăror construcții sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea.

Efectuarea oricăror lucrări care pot provoca alunecări de teren, surpări sau afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de constructive sau modificarea pânzei freatice.

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

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, FORME DIMENSIUNI

Ccr: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr: Prospectul necesar al drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejurimii, care se calculează față de axul drumului.

Axul drumului este în general axul drumului existent.

Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare).

În cazul în care aliniamentul actual al împrejurimilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejurimilor va fi aliniamentul existent.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ANTERIOARE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare. Se vor respecta cerințele de dimensionare aferente fiecărui tip de funcțiune. Se va asigura, obligatoriu, accesul mijloacelor de intervenție.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr: Este interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabil. Parcările aferente diferitelor funcțiuni se vor amplasa pe parcela ocupată de funcțiune sau în cadrul unui sistem de parcaje comune.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ccr: Înălțimea maximă admisă se va stabili prin studii de specialitate și pe baza normativelor în vigoare aferente prevederilor subzonelor funcționale învecinate și normativelor în vigoare.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr: conform normativelor de specialitate;

Arhitectura clădirilor noi aferente infrastructurilor rutiere se va subordona cerințelor specifice funcțiunii:

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;

- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.
- Sunt interzise soluții de acoperire din azbociment sau țiglă metalică vopsită în culori stridente (roșu aprins, albastru, etc.) sau strălucitoare;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, ciclamen și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile și spațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, respectând aceleași reguli;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Ccr: Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. În cadrul proiectelor de reabilitare a străzilor va fi prevăzută reabilitarea rețelelor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse în subteran.

Este necesar să se asigure:

- iluminatul public;
- colectarea apelor pluviale

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Ccr: Se vor asigura spații verzi și plantate în prospectele stradale. Eliminarea vegetației mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța circulației, imobilelor și a persoanelor. Parcajele publice la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisajeră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

Se pot executa plantații (cu un efect protector contra zgomotului) care să diminueze disconfortul cauzat de zgomotul traficului în zonele rezidențiale din preajma drumurilor;

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate parcărilor sau spațiilor pentru servicii;
- Parcărilor vor fi amenajate astfel încât să fie umbrite de copaci sau arbuști.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Ccr: În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente funcțiunii de referință din care fac parte.

În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Ccr:

POT_{maxim admis} = 10% sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului, după caz.

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr:

CUT_{maxim admis} = 0,1 sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului, după caz.

SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

SP1 – Subzona pentru spații verzi publice – parcuri, scuaruri publice, zone verzi pe lângă râuri, drumuri;

SP2 – Subzona pentru agrement și sport, baze sportive, terenuri de sport

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Mobilierul urban va fi integrat în contextual urban existent/proiectat pe baza unui concept coerent privind imaginea urbană a spațiilor publice.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

SP1 - sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- loc de joacă pentru copii;
- terenuri de sport;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc).

SP2 – sunt admise funcțiunile pentru desfășurarea activităților pentru sport constând din:

- spații plantate;
- circulații pietonale, ocazional carosabile, parcaje;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- bazine acoperite, piscine etc.;
- terenuri de sport;
- construcții pentru alimentație publică și comerț specific activităților sportive;
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1, SP2 – sunt premise alte utilizări care sunt necesare funcțiunii respective, în condițiile respectării legislației în vigoare și de specialitate.

- parcajele cu condiția respectării legislației în vigoare și de specialitate.

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

SP2: Este permisă acoperirea parțială sau totală a spațiilor de agrement, cu condiția ca acestea să fie din structură demontabilă și să nu ocupe mai mult de 40% din teren (balon presostatic, balon tensiostatic).

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

SP1, SP2 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice, făcând excepție doar cele prevăzute de prezentul Regulament;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

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

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii:

- Planuri de amenajare parcuri / locuri de joacă / terenuri de sport
- Amenajări peisajere

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi cu rol de agrement, în zonele compatibile funcțional fără elaborarea unui PUZ

Schimbarea destinației spațiilor verzi definite ca atare în Legea nr. 24/2007 poate fi făcută doar pe baza unor documentații de urbanism legal aprobate, care să stabilească și lucrările de utilitate publică necesare.

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG (SP1- spații verzi publice) nu pot fi diminuate prin PUZ.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

SP1, SP2 - Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii respective.

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

SP1, SP2 - Clădirile vor fi dispuse izolat pe parcelă, retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1, SP2 - Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar un mai puțin de 3 m.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP1, SP2 - Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac/râu/pârâu, al mașinilor de pompieri.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Se recomandă integrarea tramei actuale de alei în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră natural, pavaje înierbate etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

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

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea clădirii, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1, SP2 - Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 6 la Regulamentul General de urbanism.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP1 - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 5 m (la coamă)

SP2 - Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m și respectiv (D)+P+1.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1, SP2 - Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se vor prevedea sisteme de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate la întreținerea spațiilor plantate.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1, SP2 – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

SP1, SP2: conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejurimi transparente de 2,00 metri înălțime dublate de gard viu;

– spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin **parapet de 0.60 cm** înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri **terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.**

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

SP1: POT_{maxim admis} = 10 % .

SP2: POT_{maxim admis} = 10%

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1: CUT_{maxim admis} = 0,1

SP2: CUT_{maxim admis} = 0.1

Gc - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI****SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Zonă aferentă gospodărire comunală include toate funcțiuni care aparțin gospodăriei și asigură servirea populației cu echipare edilitară - alimentare cu apă și canalizare, respectiv terenurile pentru gospodăriile de apă, salubritate, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, etc. și cimitire existente, active, propuse sau zone de extindere ale acestora, precum și platforme de depozitare a gunoiului.

Gcc – Subzona pentru gospodărie comunală – cimitire

Gce – Subzona pentru gospodărie comunală – stație epurare, gospodărie de apă comunală, stații de transformare/ reglare măsurare

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne.

În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:

(a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.

(b) pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi PUZ și planuri generale de organizare și parcelare (figurile, rândurile, locurile de înmormântare numerotate prin cifre și litere precum și căile de acces, aleile dintre parcele, amplasarea capelei sau camerei mortuare, clopotniței, etc), prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor/rețelelor edilitare și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții, conform *normelor tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRDGN nr. 1220/2006 și publicate în MO 960 bis / 29.11.2006.*

Zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale/liniilor electrice de medie și înaltă tensiune, se întinde pe ambele părți ale conductei/liniei electrice și se măsoară din axul conductei.

Lățimea zonei de protecție este în funcție de diametrul conductei și capacitatea liniei electrice, și este precizată în normele sus menționate și în avizele obținute de la instituțiile avizatoare.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**Gce**

- stații de epurare cu construcțiile anexa și instalațiile aferente;
- stații de repompare a apei uzate
- gospodării de apă;
- stații electrice de transformare;
- stații de transformare – SRM, SRMP etc.
- platforme de precolectare și colectare gunoi;
- platforme de sortare deșeur;
- anexe pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică.
- circulații carosabile, pietonale și parcaje;
- transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone

Activități conexe - administrative, sociale etc

Gcc - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- lucrări funerare subterane și supraterane
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază.

Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Se vor respecta regulamentele de funcționare aflate în vigoare.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Gce - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta **să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate** prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.

Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

Gcc - se va asigura conform normelor sanitare - zonă de protecție.

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim 7,5);

- 8,0 mp teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Înființarea crematoriului cu condiția respectării distanței minime de 1000 metri față de zonele protejate și zona rezidențială și se autorizează sanitar de direcția de sănătate publică județeană.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Gce - Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

Depozitare de deșuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Gcc - Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

- Se interzice extinderea cimitirelor aflate în zona centrală a satelor.

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

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Gce - Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului.

Gcc – Parcelarea internă se păstrează.

(a) Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.50 și 10.00 mp teren brut pentru un loc de veci).

(b) Circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Gce – În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament de 5,00 m.

Gcc – amplasarea noilor construcții din cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.

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

Gce – Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de **minim jumătate din înălțimea** clădirii dar **nu mai puțin de 4,0 metri**;

- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Gcc – Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de gospodărie comunală și una din zonele mixte, de locuire, spații verzi sau destinații speciale, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Zona mormintelor se amplasează la **minim 7,00 m** față de împrejurime; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție);

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 metri.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Gce – Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 3.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

Distanța de mai sus dintre clădiri se va reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Gcc – conform normativelor în vigoare.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Gce - Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Gcc - Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului administratului drumului.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Gce Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

În spațiul de retragere de la aliniament se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

Gcc - Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare.

Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcuri special amenajate.

Parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Gce - Înălțimea clădirilor un va depăși înălțimea maximă admisă, cu excepția instalațiilor și a coșurilor, pentru clădiri tip hale se recomandă o înălțime maximă de 12,0m (1-2S)+P+3.

Gcc – Înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor;

Pentru biserici se va menține configurația existentă.

Fac excepție elementele verticale, cu caracter simbolic sau tehnic al construcțiilor: fleșe ale capelelor, componente ale amenajărilor/lucrărilor de artă cu caracter memorial, coșuri de evacuare etc, cu condiția ca acestea să nu adăpostească spații interioare utilizabile.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Gce 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 din clădirile înconjurătoare;

Gcc - Se va ține seama de caracterul funcțiunii.

Gce+Gcc Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Gce 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.

Gcc Se vor asigura puncte de apă din rețea publică;

Se va asigura un punct sanitar;

Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

Se va sigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gce - Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

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

Se va planta un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

Gcc Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde, conform art. 3 din lege nr. 24 din 15 ianuarie 2007

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație, de minim 5%.

Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.

În zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Gce Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu gard viu/ arbori și arbuști cu rol de protecție;

În situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Gcc Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu împrejmuiri tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri, gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

* garduri transparente cu 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu;

* garduri semi-opace sau opace;

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 metri;

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

Se va acorda atenție modului de tratare arhitectural a accesului.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public

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

Gce - P.O.T. maxim admis = 50%;

Gcc - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 – 10.00 mp. din care 15% circulații carosabile și pietonale, minim 5 % plantații fără a se lua în calcul mormintele

P.O.T. maxim = 10% construcții.

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Gce - C.U.T. maxim admis = 1.8;

Gcc – CUT maxim admis = 0.20.

DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI****SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă activitățile cu profil special. Zona este alcătuită din următoarele subzone;

DS - subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din:

Unitate de poliție

Ordinul comun al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Ds În zona cu destinație specială se pot amplasa construcții, amenajări și instalații care se autorizează în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevăzute la art. 43 lit. a), respectiv construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea.

- construcții, amenajări, echipamente pentru activități cu profil special;

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ds Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 2212/2391/M.40/59/2868/C/16317/263/151/419 din 2018 al MDRAP, MCIN, MAPN, MAI, MJ, SRI, SIE, STS, SPP și ale prezentului Regulament.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Art. 3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Ds Se păstrează structura parcelarului existent.

Art. 4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ds Se păstrează aliniamentul existent;

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ds Se păstrează retragerile existente.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ds Se vor configura conform proiectelor de specialitate.

Art. 7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ds Înălțimea maximă a clădirilor: nu va depăși înălțimea maximă la cornișă de 12 m.

Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+2+1R.

Fac excepție elementele verticale, cu caracter simbolic sau tehnic al construcțiilor

Art. 8. ÎMPREJMUIRI

Ds Spre spațiul public, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Din considerente urbanistice, unitățile care nu necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei se recomandă ca împrejmuirile spre stradă să fi transparente cu înălțimi de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu;

Între proprietăți se acceptă garduri opace pentru evitarea intruziunii și protecția proprietății.

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.

Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejuriri opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 9. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ds - P.O.T. maxim admis = 50%;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

Art. 10. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

DS - CUT conform normelor specifice recomandabil **maxim 1,8 mp.** ADC / mp. teren.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

CAP. V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR AFLATE ÎN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea coerenței dezvoltării spațiale, dezvoltării economice și stabilitate socială pentru terenurile aflate în extravilan, prin prezentul Regulament și, respectiv, Plan urbanistic general, s-au stabilit reguli, zone funcționale și prevederi care pot fi aplicate pentru fiecare teren în parte, în funcție de caracterul acestuia.

Terenuri situate în extravilan:

TA – Terenuri agricole

TF – Terenuri forestiere

TI – Terenuri aflate în zona lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora și zona cailor de comunicație

TH – Terenuri aflate permanent sub apă

TZP – Terenuri aflate în situri NATURA 2000

Terenurile cuprinse în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan, au următorul caracter:

TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei și se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege)

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice/studiu de impact asupra mediului, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Autoritatea publică locală va urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Având în vedere că terenurile agricole reprezintă o resursă naturală necesară vieții există interdicții și condiționări privind utilizarea lor, conform Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 (republicată) și Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată).

Astfel, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile permise de lege, fără a primi o delimitare ca trup a localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Pentru autorizarea construcțiilor premise de lege este necesară aprobarea scoaterii terenurilor din circuitul agricole, definitive sau temporar, de către autoritatea județeană sau centrală, competentă cu domeniul agriculturii.

Schimbarea zonei funcționale sau a destinație a terenului din punct de vedere urbanistic, care nu este prevăzută în prezentul Regulament și de legislația în vigoare, se face în conformitate cu Legea, prin documentație de urbanism specifică.

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE

– se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de dezvoltare ale comunei;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizarea și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

a) Orice construcții și amenajări admisibile în zonă conform legii, cu respectarea O.M.S. 119/2014 față de obiectivele protejate conform definițiilor din Ordin și legislația specifică;

b) Pajiști, fânețe, pășunat,

- c) Culturi agricole diverse, pepiniere
- d) Reparații, re tehnologizări,
- e) modernizări unități agricole / ferme existente
- f) Investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în
- g) condițiile legislației în vigoare
- h) Investiții cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă,
- i) Investiții pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) Ferme și unități zootehnice noi, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.
- (2) Pot fi amplasate următoarele obiective de investiție cu condiția amplasării acestora pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare:
 - a) cele care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
 - b) investiții care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de gunoi, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
 - c) investiții care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
 - d) puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice
 - e) anexe gospodărești ale exploatareilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - f) investiții specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
 - g) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.
- (3) Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.
- (4) Culturile energetice nonagricole se pot înființa numai pe terenurile arabile, de clasa a IV-a - a V-a de calitate, stabilită de către oficiile de studii pedologice și agrochimice. Distanța minimă la care se amplasează aceste culturi față de celelalte culturi agricole învecinate este egală cu cel puțin înălțimea culturii energetice ajunse la maturitate.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- i) Orice alte utilizări care încalcă legislația în vigoare și intră în conflict cu zona funcțională stabilită, respectiv terenuri și activități agricole.

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

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru construirea anexelor, construcțiilor și amenajărilor necesare activității de exploatare agricolă, parcela/ suprafața aferentă delimitată în acest scop în interiorul exploatarei agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia/ suprafața terenului.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minim 6,00 m.

Amenajările, instalațiile (instalații pentru irigare, drumuri tehnologice necesare activității agricole etc.) și orice alt obiectiv/ construcție specifică necesare activității agricole, după caz, dacă este imperios necesar se pot amplasa și sub distanța de 6,00 m în baza avizului administratorului drumului din care se realizează accesul, cu justificarea tehnică (condiții impuse de tehnologie, de activitatea agricolă în cauză etc.) și/ sau în baza unui studiu care să justifice necesitatea amplasării acestora la o distanță mai mică decât cea impusă prin prezentul Regulament.

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

Construcțiile de orice tip, față de limitele laterale, respectiv posterioare, se vor retrage cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amenajările, instalațiile (instalații pentru irigare, drumuri tehnologice necesare activității agricole etc.) și orice alt obiectiv/ construcție specifică necesare activității agricole, după caz, dacă este imperios necesar se pot amplasa și sub distanța de 3,00 m în baza justificării tehnice (condiții impuse de tehnologie, de activitatea agricolă în cauză etc.) și/ sau în baza unui studiu care să justifice necesitatea amplasării acestora la o distanță mai mică decât cea impusă prin prezentul Regulament, și, după caz, cu acordul proprietarilor de pe loturile imediat vecine.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor/construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele și/ sau a suprafeței de teren destinată amplasării construcțiilor necesare exploatației agricole, funcție de caracteristicile și destinația acestora, se va face obligatoriu cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și normele, respectiv zonele de protecție sanitară.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesurile carosabile și pietonale vor fi utilizate, de regulă, drumurile publice și de exploatare existente, iar după caz, și prin drum de servitute, stabilit conform legislației specifice în vigoare.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului administratorului drumului din care se va realiza accesul.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se asigura, obligatoriu, în interiorul proprietăților/ parcelelor, iar locurile de parcare necesare se vor dimensiona, organiza și stabili conform legislației în vigoare, în conformitate cu funcțiunea propusă și în funcție de necesitate.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime (la cornișă) este de **P/P înalt $Rh_{max.} = 5,00m$**

Pentru construcții de tip sere/ solarii regimul maxim de înălțime este de **P sau P înalt.**

$Rh_{max.} = 10,00m$.

Pentru celelalte tipuri de construcții specifice și necesare funcțiunii (de exemplu: antene pentru irigații) regimul maxim de înălțime este stabilit conform proiectelor de specialitate, dar respectând normele în vigoare, în concordanță cu funcțiunea propusă.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului 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.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea echipării edilitare necesare funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului, a funcțiunilor propuse prin prezentul Regulament este obligatorie.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu legislația specifică și normele în vigoare.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole (interiorul funcțiunii propuse, funcție de ceea ce se propune a se construi), în conformitate cu legislația specifică și normele în vigoare.

Racordarea, respectiv asigurarea utilităților în sistem individual, după caz, este obligatorie.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor, cu excepția cazurilor unde se pot autoriza construcții și, în consecință constituirea de zone funcționale, în conformitate și în condițiile prezentului Regulament și a legislației specifice în vigoare.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejurări, acestea vor fi de tip transparent și obligatoriu, adaptate rolului funcțional.

Se recomandă o înălțime maximă a împrejurării de 2,00 m, iar după caz, aceasta poate fi autorizată până la înălțimea maximă de 2,50 m.

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

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole **P.O.T. maxim admis=10%** - se raportează la suprafața zonei dedicate (delimitate) anexelor (maxim 10% - din suprafața totală a exploatației agricole, respectiv a terenului).

Pentru loturile/terenurile unde se dorește înființarea diverselor plantații în sere/ solarii, **P.O.T. maxim admis = 80%**.

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole **C.U.T. maxim admis=0,6** - se raportează la suprafața zonei dedicate (delimitate) anexelor (maxim 10% - 15% din suprafața totală a exploatației agricole, respectiv a terenului).

Pentru loturile/terenurile unde se dorește înființarea diverselor plantații în sere/ solarii, **C.U.T. maxim admis= 2**, iar pentru construcțiile cu o înălțime atipică (care depășesc înălțimea liberă a unui nivel clasic), se va aplica coeficientul volumetric de utilizare, definit conform prezentului Regulament⁴, **C.U.T. volumetric maxim admis= 6**.

TF - TERENURI FORESTIERE**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Lisa s-au delimitat conform planșei cuprinzând teritoriul administrativ al comunei.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități conform Codului silvic.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor, (avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului).

- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 50m de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

⁴ Vezi anexa 1- Definirea termenilor folosiți în prezentul Regulament

TI - TERENURI AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ, INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA

Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente cailor de comunicație și zonele aferente rețelelor majore de transport utilități: energie electrică, magistrale de transport gaze naturale etc.

1) DRUMURI

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Orice intervenție, se reglementează cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament:

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

-1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

-2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

-3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

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

b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

CATEGORIA DRUMULUI	DISTANȚA DE LA AXUL DRUMULUI PÂNĂ LA MARGINEA EXTERIOARĂ A ZONEI DE PROTECȚIE (M)
AUTOSTRAZI	50
DRUMURI NAȚIONALE	22
DRUMURI JUDEȚENE	20
DRUMURI COMUNALE	18

c) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);

- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

UTILIZĂRI ADMISE

- realizarea de drumuri publice
- ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu său control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostrada și/sau drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv, realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclită siguranța circulației

UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice).

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea drumurilor noi propuse; realizare și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare;

2) REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Conductele de transport a gazelor naturale cu presiunea între 6...40 bar, sunt realizate din oțel și sunt montate subteran, fiind în cea mai mare parte prevăzute cu protecție catodică.

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții, conform normelor tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRdGN nr. 1220/2006 și publicate în MO 960 bis / 29.11.2006.

Zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale se întinde de ambele părți ale conductei și se măsoară din axul conductei. Lățimea zonei de protecție este în funcție de diametrul conductei și este precizată în normele sus menționate

Zona de siguranță include și zona de protecție.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Conform normelor tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

Pentru amplasarea stațiilor de reglare măsurare predare (SRMP) cu $P > 6$ bar, distanța minimă față de clădiri destinate a fi ocupate de oameni este de 20 m de la partea exterioară a împrejuririi.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de siguranță, zonă care se întinde de fiecare parte a axului conductei nu poate fi construită niciun fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.)

În zona de protecție sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei (de exemplu scarificarea terenului).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Lisa se va face numai cu respectarea prevederilor legale.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

ALBIA MINORĂ ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATĂ PERMANENT SĂU TEMPORAR CU APĂ, CARE ASIGURĂ CURGEREA NESTINGHERITĂ, DIN MAL ÎN MAL A APELOR LA NIVELURI OBIȘNUITE.

ALBIA MAJORĂ ESTE PORȚIUNEA DE TEREN INUNDABIL DIN VALEA NATURALĂ A UNUI CURS DE APĂ.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape;
- lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de poduri sau îndiguiri, modernizări de poduri sau de diguri.
- oricare din funcțiunile de la utilizări admise, în condițiile respectării art.7 din RGU. Se pot autoriza lucrări de poduri, lucrările necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- oricare din funcțiunile de la utilizări admise cu condiția respectării Legii apelor nr.107/1996;
- autorizația de construire pentru lucrările de la utilizări admise se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii, cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite;

· în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor de la utilizări admise.
- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor nr. 107/1996;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierii pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deținătorilor, în scris, în evidență cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

TZP - TERENURI SIT DE INTERES COMUNITAR NATURA 2000 ȘI ARII NATURALE PROTEJATE

Pe teritoriul comunei sunt zone cuprinse situri Natura 2000 ca parte integrantă a rețelei ecologice Natura 2000 în România, și anume:

Nr. crt	Aria protejată	Custode	Adresa
1.	ROSCI0122 Munții Făgăraș	Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate.	Piața Valter Mărăcineanu, nr. 1-3, sector 1, București, email: ananp@ananp.gov.ro
2.	ROSPA0098 Piemontul Făgăraș		

Autorizarea construcțiilor pe terenurile situate în ariile naturale protejate se vor executa, obligatoriu, cu respectarea Planului de management al ariilor respective și în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare.

Întocmit/ Coordonator

master urb. SMARANDA Iulia Daniela

DEFINIREA TERMENILOR FOLOSIȚI ÎN PREZENTUL REGULAMENT

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000).

Albia minoră – 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 (G.M – 007 – 2000).

Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000).

Arie naturală protejată – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele

asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă – în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă – Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(definiții conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul)

COEFICIENT VOLUMETRIC DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (înălțimea liberă totală) și suprafața parcelei în cauză.

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate

deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

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

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 – Codul silvic).

Funcțiunile rurale/urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se va dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Împrejmirile – 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 (G.M – 007 – 2000).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe colective mici – (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu cel mult șase unități locative.

Locuințe semicolective – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, cuprinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat.

Lucarnă – (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streșinii de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streșină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streșinii clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

„Natura 2000” – rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice; (OUG 57/2007)

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Teritoriul intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se va autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

Teritoriul extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (G.M – 007 – 2000).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001).

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (Legea 5/2000)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

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 redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 930/2005).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).