



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.G. - Orașul Dărmănești

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	7
CAPITOLUL 1	7
Art. 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	7
Art.1.2 Baza legală a elaborării RLU	7
Art.1.3 Domeniul de aplicare	10
Art.1.4 Condiții de aplicare.....	11
Art.1.5 Derogări de la prezentul regulament	11
Art.1.6 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism	14
Art.1.7 Intrarea în vigoare a RLU și situații tranzitorii.....	15
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	16
CAPITOLUL 2 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	16
Art.2.1 Terenuri agricole din extravilan	16
Art.2.2 Terenuri agricole din intravilan	17
Art.2.3 Suprafețe împădurite.....	18
Art.2.4 Resursele subsolului.....	19
Art.2.5 Resurse de apă și platforme meteorologice	22
Art.2.6 Zone de protecție sanitară.....	25
Art.2.7 Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate.....	26
Art.2.8 Zone construite protejate.....	28
Art.2.9 Protejarea patrimoniului arheologic	33
Art.2.10 Salubritate	37
CAPITOLUL 3 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	39
Art.3.1 Zone expuse la riscuri naturale	39
Art.3.2 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special.....	42
Art.3.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.....	45
Art.3.4 Asigurarea echipării edilitare.....	46
Art.3.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor	50
Art.3.6 Procentul de ocupare a terenului	50
Art.3.7 Lucrări de utilitate publică.....	51
CAPITOLUL 4 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii ale construcțiilor	52
Art.4.1 Orientarea față de punctele cardinale	52
Art.4.2 Amplasarea față de drumuri publice	53
Art.4.3 Amplasarea față de căi ferate.....	54
Art.4.4 Amplasarea față de căi navigabile existente	55
Art.4.5 Amplasarea față de aeroporturi.....	55
Art.4.6 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat.....	55
Art.4.7 Amplasarea față de aliniament	56
Art.4.8 Amplasarea în interiorul parcelei.....	57
CAPITOLUL 5 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	58
Art.5.1 Accese carosabile	58
Art.5.2 Accese pietonale	60

CAPITOLUL 6 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	60
Art.6.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	60
Art.6.2 Realizarea de rețele edilitare	61
Art.6.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	63
CAPITOLUL 7 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	63
Art.7.1 Parcelarea și dezmembrarea.....	63
Art. 7.2 Înălțimea construcțiilor	64
Art. 7.3 Aspectul exterior al construcțiilor	65
CAPITOLUL 8 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	66
Art. 8.1 Reguli pentru amplasarea parcajelor.....	66
Art. 8.2 Reguli pentru amenajarea spațiilor verzi și plantate	66
Art. 8.3 Împrejurimi.....	67
CAPITOLUL 9 - Dispoziții finale	68
Art. 9.1 Autorizarea directă	68
Art. 9.2 Destinația unui teren sau a unei construcții.....	69
Art. 9.3 Organele administrației publice competente	69
Art. 9.4 Litigiile	70
PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	71
CAPITOLUL 10 - Zone și subzone funcționale.....	72
Art. 10.1 Principiile zonificării funcționale propuse	72
Art. 10.2 Definirea zonelor funcționale.....	72
PARTEA IV - PREVEDERILE LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR ȘI U.T.R. -	
URILOR DIN INTRAVILAN	74
CAPITOLUL 11 - Zona centrală - „C”	74
Art. 11.1 Generalități.....	75
Art. 11.2 Funcțiunea dominantă a zonei	75
Art. 11.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	76
Art. 11.4 Utilizare funcțională.....	76
Art. 11.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	78
Art. 11.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	80
Art. 11.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	83
Art. 11.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	83
Art. 11.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	85
CAPITOLUL 12 - Zona de locuințe - „L”	88
Art. 12.1 Generalități.....	88
Art. 12.2 Funcțiunea dominantă.....	88
Art. 12.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	88
Art. 12.4 Utilizare funcțională.....	89
Art. 12.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	90
Art. 12.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	92
Art. 12.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	94
Art. 12.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	95
Art. 12.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	96
CAPITOLUL 13 - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general „IS”	98
Art. 13.1 Generalități	98
Art. 13.2 Funcțiunea dominantă a zonei	98
Art. 13.3 Funcțiunile complementare admise ale zonei.....	98
Art. 13.4 Utilizare funcțională.....	98
Art. 13.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	101
Art. 13.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	103
Art. 13.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	106
Art. 13.8 Reguli cu privire la forma și dimeniunile terenurilor și construcțiilor	106
Art. 13.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	107
CAPITOLUL 14 - Zona unităților industriale și depozite - „I”	111
Art. 14.1 Generalități	111
Art. 14.2 Funcțiunea dominantă a zonei	111
Art. 14.3 Funcțiunile complementare admise ale zonei.....	111

Art. 14.4	Utilizare funcțională.....	112
Art. 14.5	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	114
Art. 14.6	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	116
Art. 14.7	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	116
Art. 14.8	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	117
Art. 14.9	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	118
CAPITOLUL 15	- Zona parcuri, spații verzi/plantate, sport, agrement și protecție - "P".....	120
Art. 15.1	Generalități.....	120
Art. 15.2	Funcțiunea dominantă a zonei	120
Art. 15.3	Funcțiunile complementare admise ale zonei.....	120
Art. 15.4	Utilizare funcțională.....	121
Art. 15.5	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	122
Art. 15.6	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	123
Art. 15.7	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	124
Art. 15.8	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	124
Art. 15.9	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	125
CAPITOLUL 16	- Zona de gospodărie comunală - „GC”	126
Art. 16.1	Generalități.....	126
Art. 16.2	Funcțiunea dominantă a zonei	126
Art. 16.3	Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	126
Art. 16.4	Utilizare funcțională.....	127
Art. 16.5	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	128
Art. 16.6	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	129
Art. 16.7	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	129
Art. 16.8	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	130
Art. 16.9	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	130
CAPITOLUL 17	- Zona construcțiilor aferente echipării tehnico-edilitare - „TE”	133
Art. 17.1	Generalități.....	133
Art. 17.2	Funcțiunea dominantă a zonei	133
Art. 17.3	Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	133
Art. 17.4	Utilizare funcțională.....	133
Art. 17.5	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	134
Art. 17.6	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	135
Art. 17.7	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	136
Art. 17.8	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	136
Art. 17.9	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	137
CAPITOLUL 18	- Zona pentru căi de comunicații și construcții aferente - „CC”	138
Art. 18.1	Generalități.....	138
Art. 18.2	Funcțiunea dominantă a zonei	139
Art. 18.3	Funcțiuni complementare admise ale zonei	139
Art. 18.4	Utilizare funcțională.....	139
Art. 18.5	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	144
Art. 18.6	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	144
Art. 18.7	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	145
Art. 18.8	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	146
Art. 18.9	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	146
CAPITOLUL 19	- Zona unităților agricole - „A”	147
Art. 19.1	Generalități.....	147
Art. 19.2	Funcțiunea dominantă a zonei	147
Art. 19.3	Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	147
Art. 19.4	Utilizare funcțională.....	148
Art. 19.5	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	149
Art. 19.6	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	150
Art. 19.7	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	151
Art. 19.8	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	152
Art. 19.9	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	152
CAPITOLUL 20	- Zona terenurilor cu destinație specială - „DS”	154

Art. 20.1	Generalități.....	154
Art. 20.2	Prevederi:.....	154
CAPITOLUL 21	- Zonă mixtă Instituții publice și servicii, Locuințe - "M1".....	155
CAPITOLUL 22	- Zonă mixtă Instituții publice și servicii, Industrie/depozitare.....	- "M2"
		155
CAPITOLUL 23	- Zonă mixtă Instituții publice și servicii, Agreement - "M3".....	156
CAPITOLUL 24	- Zona de protecție monumente de arhitectură - ZPM.....	156
Art. 24.1	Generalități.....	156
Art. 24.2	Funcțiunea dominantă a zonei.....	159
Art. 24.3	Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	159
Art. 24.4	Utilizare funcțională.....	159
Art. 24.5	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	160
Art. 24.6	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	162
Art. 24.7	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	164
Art. 24.8	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	165
Art. 24.9	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	167
CAPITOLUL 25	- ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE - „ZPMA”.....	168
Art. 25.1.	Generalități.....	168
Art. 25.2.	Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	169
Art. 25.3.	Utilizare funcțională.....	169
Art. 25.4.	Utilizări permise cu condiții.....	169
Art. 25.5.	Utilizări interzise.....	170
Art. 25.6.	Caracteristicile parcelelor.....	170
Art. 25.7.	Modul de ocupare și utilizare al parcelelor - amplasarea clădirilor pe parcelă.....	170
Art. 25.8.	Aspectul exterior al clădirilor.....	170
Art. 25.9.	Circulații și accese.....	171
Art. 25.10.	Staționarea autovehiculelor.....	171
Art. 25.11.	Condiții de echipare edilitară.....	171
Art. 25.12.	Spații libere și plantate.....	171
Art. 25.13.	Împrejmuri.....	172
Art. 25.14.	Înălțimi admise.....	172
Art. 25.15.	Ocuparea și utilizarea parcelei.....	172
CAPITOLUL 26	- Zona terenurilor agricole situate în extravilan- „TA”.....	172
Art. 26.1	Generalități.....	172
Art. 26.2	Funcțiunea dominantă a zonei.....	172
Art. 26.3	Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	173
Art. 26.4	Utilizare funcțională.....	173
Art. 26.5	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	176
Art. 26.6	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	176
Art. 26.7	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	176
Art. 26.8	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.....	177
Art. 26.9	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuri.....	178
CAPITOLUL 27	- Zona terenurilor forestiere situate în extravilan- „TF”.....	178
Art. 27.1	Generalități.....	178
Art. 27.2	Utilizare funcțională.....	178
CAPITOLUL 28	- Zona terenurilor aflate permanent sub ape- „TH”.....	183
Art. 28.1	Generalități.....	183
Art. 28.2	Funcțiunea dominantă a zonei.....	184
Art. 28.3	Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	184
Art. 28.4	Utilizare funcțională.....	184
Art. 28.5	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.....	185
CAPITOLUL 29	- Zona terenurilor neproductive - „TN”.....	186
CAPITOLUL 30	- Zona terenurilor nocupate de căi de comunicații - „TC”.....	186
Art. 30.1	Generalități.....	186
Art. 30.2	Funcțiuni complementare admise ale zonei.....	186
Art. 30.3	Utilizare funcțională.....	186
CAPITOLUL 31	- Unități teritoriale de referință.....	188

ANEXE	189
Anexa Nr. 1 la regulament - AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.....	189
Anexa Nr. 2 la regulament - PROCENTUL de ocupare a terenurilor	197
Anexa Nr. 3 la regulament - ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale	200
Anexa Nr. 4 la regulament - ACCESE CAROSABILE	202
Anexa Nr. 5 la regulament - PARCAJE.....	207
Anexa Nr. 6 la regulament - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	211

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1

Art. 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) **Regulamentul Local de Urbanism se formulează 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.**
- (2) **Regulamentul Local de Urbanism pentru întreaga comună Dârmănești, aferent Planului Urbanistic General Dârmănești, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.**
- (3) **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.**

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

Art.1.2 Baza legală a elaborării RLU

- (1) **Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se sprijină pe o vastă bază legală formată din:**
 - **legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor;**

- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă, configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism GM Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor modificată, completată și republicată;
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001);
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 18/1991, Republicată, Legea fondului funciar, cu modificările și Legea nr. 215/2001, Republicată, Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pe cauză de utilitate publică;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Legea apelor 107/1996;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației
- Legea nr. 7/1996, Republicată, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 138/2004, Republicată, Legea îmbunătățirilor funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996, Republicată, Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 36/1996, privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la Hotărârea Guvernului României nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 182/2000, Republicată, privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/2008, Republicată, Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007, Republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Bacău .

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

Art.1.3 Domeniul de aplicare

- (1) Prezentul regulament se aplică în interiorul limitei actuale a teritoriului administrativ al comunei Darmanești, atât în teritoriul intravilan propus prin actualul PUG, cât și în zonele extravilane.
- (2) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE, va fi marcat pe teren prin borne, conform Legii cadastrului. Zonificarea funcțională a satelor componente este reprezentată grafic în planșa de Reglementări iar împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei de UTR-uri care este parte integrantă din regulament.
- (3) Prezentul Regulament local de urbanism stabilește reguli obligatorii aplicabile pe întreg teritoriul unității teritorial-administrative, la nivelul zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (4) Prevederile regulamentelor locale de urbanism se diferențiază în funcție de încadrarea în unități teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor.
- (5) La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritatea locală va avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism.
- (6) Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament ce conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. De asemenea, la emiterea autorizației de construire, autoritatea publică locală va consulta și va respecta și prevederile ulterioare aprobării prezentului regulament, conținute în Planurile Urbanistice Zonale și de detaliu, aprobate legal.

(7) În procesul de aplicare a prevederilor din PUG și Regulamentul aferent, serviciile tehnice ale administrației publice locale vor respecta atât prescripțiile specifice UTR, cât și cele specifice zonei și subzonei din care face parte obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism sau a Autorizației de construire.

Art.1.4 Condiții de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- (2) Prezentul regulament este un regulament cadru având atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.
- (3) În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

Art.1.5 Derogări de la prezentul regulament

- (1) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.
- (2) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
 - condiții dificile de fundare;
 - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
 - obiective cu destinații semnificative pentru localitate sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală.

(3) Conform Art. 32. din legea 350/2001 actualizată:

„(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
- d) de primarul localității;
- e) de primarul general al municipiului București;
- f) de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ - teritoriale;
- g) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- h) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(2) În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise.

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi 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;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se permite întocmirea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.’’

Art.1.6 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

- (1) 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 art. 68 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea planului urbanistic general în situația în care:
 - a) expiră termenul de valabilitate al documentației;
 - b) ulterior aprobării au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei/unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism;
 - c) se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate și/sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentațiilor aprobate, în vigoare.
- (3) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se permite numai în condiția respectării filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Art.1.7 Intrarea în vigoare a RLU și situații tranzitorii

- (1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 Legea 215/2001 republicată, modificată și completată a „Administrației publice locale” prin aducerea la cunoștința publică, după avizare și aprobarea de către Consiliul Local al comunei Darmanești.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ), respectiv ale Planurilor Urbanistice de Detaliu (PUD), aprobate conform Legii 350/2001 și Legii 50/1991, anterior intrării sale în valabilitate și care au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Darmanești.
- (3) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament (RLU) și a planului urbanistic general (PUG).
- (4) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, prelungirea autorizației se va face respectând condițiile inițiale de la autorizare. La emiterea unei noi autorizații privind modificarea lucrărilor autorizate inițial, autoritatea publică va avea în vedere, ca solutionarea unei astfel de cereri, să se facă în concordanța cu prevederile prezentului regulament.
- (5) Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile urbanistice de detaliu, aprobate anterior își pierd aplicabilitatea.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 2 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art.2.1 Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este posibilă respectând prevederile art. 3 din Regulamentul general de Urbanism (R.G.U.).
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (3) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (4) Terenurile agricole din extravilan sunt marcate pe planșa de ÎNCADARE ÎN TERITORIU.
- (5) Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.
- (6) Deoarece terenurile agricole, mai ales când sunt de categorie superioară (I și II), reprezintă o sursă natural necesară vieții, Legea Fondului funciar nr. 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.
- (7) Corelat cu prevederile acesteia, Legea 50/1991 (republicată) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile permise de legislație, în condițiile acesteia, fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Art.2.2 Terenuri agricole din intravilan

- (1) Prin actualizare Plan Urbanistic General (PUG) Darmanești se stabilește noul intravilan al orașului, pornind de la situația actuală și ținând cont de strategia de dezvoltare a orașului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face pe bază de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ-uri) avizate și aprobate legal, numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, condiționat de prevederea infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și asigurarea dotărilor de utilitate publică.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.
- (3) 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.
- (4) De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific 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;
 - d) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitive, conform legii.
- (5) Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.
- (6) Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se

preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Art.2.3 Suprafețe împădurite

- (1) 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.
- (2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.
- (3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.
- (4) Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoile de cultură, producție ori administrație silvică, iazurilor, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajările silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
- (5) Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha.
- (6) Conform art. 37 din Codul Silvic pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

- a) necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;
- b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local. În înțelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuințele individuale și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Art.2.4 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.
- (5) Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

(6) Ca măsuri pentru prevenirea poluării solurilor, se impun:

- a) asigurarea instalațiilor și capacităților de utilizare controlată a îngrășămintelor chimice și pesticidelor la producătorii agricoli, depozitarea controlată a deșeurilor de pesticide;
- b) desfiintarea puțurilor seci, colectarea mortalităților de animale și depozitarea temporară în camere frigorifice, până la preluarea de către agentul autorizat;
- c) promovarea colectării selective, a reciclării, reutilizării sau valorificării unor deșeuri din construcții, prelucrarea lemnului, comerț, etc.;
- d) reconstrucția ecologică a zonelor care au fost afectate de depozitarea deșeurilor;
- e) respectarea tehnologiilor de utilizare și tratare a terenurilor cu îngrășămintă chimice;
- f) nu se vor introduce substanțe poluante în sol și nu se va modifica structura sau tipul solului;
- g) este necesară realizarea de platforme de compostare pentru reziduurile zootehnice;
- h) trebuie evitată administrarea dejecțiilor zootehnice semilichide și lichide pe terenuri cu panta accentuată, pe terenuri slab drenate, înghețate, pe terenuri situate în apropierea cursurilor de apă sau prin aplicarea unor cantități excesive;
- i) igienizarea malurilor și albiilor de râuri, igienizarea șanțurilor, a locurilor publice (parcări la instituții, drumurile de pe teritoriul comunei, etc.);
- j) încurajarea activității și programelor de colectare, reciclare și valorificare a deșeurilor industriale, din comerț și din construcții.

(7) Un al doilea set de măsuri vizează protecția împotriva degradării solurilor prin procesele de deplasare în masă. Astfel, este necesar:

- a) menținerea învelișului vegetal arboricol și arbustiv pe versanții înclinați;
- b) raționalizarea pășunatului sau interzicerea acestuia pe pantele care indică alunecări în pregătire;
- c) efectuarea lucrărilor agricole pe direcția curbelor de nivel;

- d) drumurile agricole de acces trebuie să se realizeze pe direcția curbelor de nivel (în zig-zag), și nu pe linia de cea mai mare pantă;
 - e) evitarea supraîncărcării cu construcții grele a versanților a caror bază este instabilă;
 - f) schimbarea modului de folosință a unor versanți predispuși la eroziune și alunecări de teren prin înființarea de plantații pomicole și viticole;
 - g) diversificarea culturilor în vederea îmbunătățirii și conservării structurii solului;
 - h) practicarea unui sistem de culturi care să asigure un grad mare de acoperire a solului, cu rol împotriva eroziunii (alternanța de cereale păioase cu porumb sau alte plante prășitoare, alternanța plantelor prășitoare cu plante leguminoase, etc.);
 - i) cultivarea culturilor agricole în fâșii alternative cu benzi înierbate - sistemul de benzi înierbate se aplică pe terenuri cu pante între 8-20%, realizându-se dintr-un amestec de leguminoase cu graminee perene. Scopul lor principal este reținerea materialului solid;
 - j) sunt necesare *lucrări pentru întreținerea pășunilor* – ca bază furajeră pentru creșterea animalelor, lucrări ce vizează combaterea degradării pășunilor afectate de alunecări de teren prin întreruperea temporară a pășunatului și măsuri pentru refacerea covorului vegetal: compartimentarea pășunii pe tarlale și utilizarea alternativă a perimetrelor respective;
 - k) practicarea unui sistem de culturi care să asigure un grad mare de acoperire a solului, cu rol împotriva eroziunii (alternanța de cereale păioase cu porumb sau alte plante prășitoare, alternanța plantelor prășitoare cu plante leguminoase, etc);
 - l) Se recomandă lucrări de împădurire pentru zonele afectate de alunecări de teren.
- (8) Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.
- (9) Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul

drumurilor – pentru a se evita infiltrarea apei în sol – factor declanșator al deplasărilor de teren.

- (10) Activitatea umană trebuie să fie orientată către exploatarea rațională a solului, exploatare care să vizeze refacerea structurii solului, menținerea echilibrului nutrienților din sol, înlăturarea factorilor de degradare (eroziune, deplasări de teren), eliminarea proceselor de poluare.

Art.2.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor 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 construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene , pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.
- (5) Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

- (6) Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se insti + + tuie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100m, pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția amonte de priză de o parte și de alta a prizei.
- (7) Protecția resurselor de apă de suprafață și subterane și a ecosistemelor acvaticice are ca obiect ameliorarea și menținerea calității naturale a acestora în scopul evitării unor efecte negative asupra celorlalți factori de mediu (sol, vegetație, faună) și sănătății umane, în contextul realizării unei exploatare durabile a resurselor de apă.
- (8) Măsurile necesare pentru protejarea resurselor de apă ale comunei Darmanești, atât de suprafață cât și subterane, constau în:
- a) realizarea unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă în vederea eliminării riscului de consumare a apelor nepotabile;
 - b) realizarea unui sistem centralizat de canalizare în vederea colectării apelor reziduale de la utilizatorii casnici și industriali și diminuarea numărului de closete uscate permeabile din gospodării;
 - c) realizarea stației de epurare a apelor reziduale pentru a se evita poluarea emisarilor naturali;
 - d) delimitarea și respectarea zonelor de protecție ale apelor de suprafață (30 m), interzicerea oricărui deversări necontrolate de ape uzate, reziduuri și depuneri de deșeuri în albiile minore ale cursurilor de apă și pe malurile acestora;
 - e) utilizarea rațională și depozitarea controlată a îngrășămintelor chimice și a pesticidelor;
 - f) instituirea și delimitarea zonelor de protecție (cu regim sever, cu regim de restricție și perimetru de protecție hidrogeologică) pentru sursele de alimentare cu apă (izvoare, fântâni, cișmele), testarea fântânilor din localitățile comunei ;
 - g) realizarea de lucrări de captare, rețele de transport, distribuție și de înmagazinare a apei cu respectarea distanțelor sanitare între acestea și

eventualele surse de impurificare (gospodării, ferme de animale, unități industriale, etc.);

- h) deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumurilor este interzisă;
 - i) evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, neracordate la un sistem de canalizare, se va face prin instalații de pre-epurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normativelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
 - j) depozitarea deșeurilor zootehnice pe platforme special amenajate în scopul prevenirii infiltrării lichidelor rezultate în pânza freatică;
 - k) preluarea apelor pluviale se propune a se realiza în rigole deschise din dale de beton amplasate pe laturile carosabilului, cu deversare liberă în emisar, considerându-se că aceste ape sunt convențional curate. Acest lucru implică faptul că, la gospodăriile individuale care au grajduri pentru creșterea animalelor, panta de scurgere de la grajduri să nu fie spre trama stradală;
 - l) controlul depozitării deșeurilor solide, astfel încât acestea să nu fie antrenate în sursele de apă de suprafață sau subterane;
 - m) identificarea și implementarea unor mijloace de prevenire, limitare și diminuare a efectelor poluării accidentale.
- (9) Conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, se instituie zone de protecție în lungul cursurilor de apă pe lățimea de 5 m măsurată de la malurile albiei minore, în lungul digurilor de apărare împotriva inundațiilor pe o lățime de minimum 4 m, măsurată de la piciorul taluzului digului spre interiorul incintei îndiguite, precum și în zona de protecție în jurul lacurilor de acumulare cuprinsă între nivelul normal de retenție și cota coronamentului.
- (10) Indiferent de deținatorul terenului, în zonele de protecție este interzisă realizarea de construcții de orice fel fără avizul autorității competente de gospodărire a apelor.
- (11) În zona de protecție a cursurilor de apă și lacurilor de acumulare sunt interzise:

- realizarea de depozite de deșeuri, reziduuri, dejecții sau substanțe chimice;
 - utilizarea de substanțe chimice pentru aplicarea de tratamente fito-sanitare;
 - aplicarea de îngrășăminte de orice fel.
- (12) Lucrările aferente stațiilor de epurare, depozitelor de gunoi și reziduuri, puțuri seci și alte asemenea se vor realiza cu asigurarea condițiilor de protecție a resurselor de apă.
- (13) În jurul lucrărilor respective se vor realiza perdele forestiere de protecție.
- (14) Lucrările de traversare a albiilor cursurilor de apă (cu lucrări de poduri, podețe, conducte, rețele, etc.) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor normale de scurgere a apelor mari și în baza avizului de gospodărire a apelor.

Art.2.6 Zone de protecție sanitară

- (1) În zonele din care se captează apa ce va fi folosită ca apă potabilă se instituie "zone de protecție sanitară". Ele sunt reglementate prin H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică.
- a) Dimensiunile zonelor de protecție sanitară stabilite conform criteriilor de mai sus trebuie să îndeplinească următoarele condiții : minim 50 metri în amonte și 20 metri în aval de captare pentru zona severă. Pentru acviferele de adâncime zonele de protecție sanitară pot fi reduse numai la zona de regim sever. Acestea trebuie împrejmuite pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.
- b) Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei, rezervoarelor îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție, etc. se va face cu respectarea următoarelor limite minime:
- stație de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
 - rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

- conducte de aducțiune, 30 m față de orice sursă potențială de contaminare;
 - rețele de distribuție: 3 m;
 - este necesară respectarea unei distanțe minime de 30m între fântâni și fosele septice.
- c) Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare se vor institui conform Ord. 119/2014 al M.S.

Art.2.7 Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect architectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și dezvoltării rurale, al Ministerului Mediului și Schimbărilor climatice.
- (3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (4) Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele.
- (5) Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată , caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.
- (6) *Arii naturale protejate de interes comunitar*

- Situl Natura 2000 ROSCI0047 Creasta Nemirei este un sit de importanță comunitară (SCI) și cuprinde forme de relief depresionale, precum Depresiunea Cașin, munți de înălțimi medii, ca munții Repat și zone umede de-a lungul pâraielor Apa Lină și Apa Roșie. Zonele muntoase sunt deopotrivă împădurite cu molid, fag, dar cuprind și zone cu pajiști montane. Zona a fost selectată pentru includerea în rețeaua Natura 2000 datorită abundenței și diversității speciilor de viețuitoare. Endemismele sunt bine reprezentate în sit, prin 22 specii de plante, 9 specii de nevertebrate și o specie de reptile. Din anexele Convenției de la Berna în sit sunt întâlnite 9 specii de mamifere, 1 specie de păsări, 3 specii de amfibieni și 5 specii de reptile. Situl Natura 2000 ROSCI0047 Creasta Nemirei are o suprafață de 3509 ha și se suprapune aproape integral cu Rezervația Naturală IV 8 Nemira, cu o suprafață de 3491,2 ha.
- Situl ROSCI0327 Nemira – Lapos (SCI) este situat în Carpații Orientali, în zona Munților Nemirei. Zona montană din teritoriul sitului se caracterizează prin evidența unor culmi evidente, bine conturate, vălurate, cu unele vârfuri proeminente. Între aceste culmi, cu orientări mai mult sau mai puțin paralele se află depresiuni alungite și străbatute de pâraie. Formația geologică predominantă din cadrul sitului este cea a flișurilor din Carpații Orientali. Formele de relief cele mai des întâlnite sunt versanții cu înclinări rezezi și foarte rezezi. Sit de importanță majoră pentru carnivorele mari rezidente, *Canis lupus*, *Ursus arctos* și *Lynx lynx*, care ar funcționa și ca coridor ecologic între SCIul existent Creasta Nemirei (inadecvat în forma actuală conservării speciilor de carnivore mari), respectiv situl propus Munții Goșmani. Sit important desemnat pentru habitatele forestiere 9410 (Acidophilous Picea forests of the montane to alpine levels (Vaccinio-Piceetea)). Sit de importanță ridicată pentru speciile de lilieci listate. De importanță ridicată și pentru *Lutra lutra*, și speciile de amfibieni *Bombina* și *Triturus*.
- Zona a fost declarată sit de importanță comunitară prin Ordinul nr. 2.387 din 29 septembrie 2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și

dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România și Ordinul de ministru nr. 46/12.01.2016.

Art.2.8 Zone construite protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute mai sus.
- (3) Autorizarea lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.
- (4) Patrimoniu cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, architectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.
- (5) Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărei protecție reprezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.
- (6) Conform Ordinului 2314/2004, pe teritoriul comunei Dârmănești se regăsesc următoarele monumente istorice: “Palatul Știrbei” cod LMI : BC-II-m-A-00822; “Biserica de lemn Sf. Nicolae” cod LMI : BC-II-m-B-00823; “Moara de apă

Hazaparu” cod LMI : BC-II-m-B-00824; “Complex de Instalații Tehnice Hidraulice” cod LMI : BC-II-a-B-00821. În intravilanul localității Plopu, în partea centrală a acesteia, se găsește Monumentul Istoric ”Biserica ortodoxa Adormirea Maicii Domnului” cod LMI BC-II-M-B-00875.

- (7) A fost stabilită zona de protecție a monumentelor conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona de protecție a monumentului istoric se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (7) Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu personal atestat, în condițiile legii.
- (8) Conform legii 350/2001, art. 47 se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. în zona de protecție a monumentelor istorice.**
- (9) Atribuțiile autorităților administrației publice locale conform cu legea 422/2001 republicată, în vederea protejării monumentelor istorice și a respectării prevederilor legale în acest domeniu autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:**
- a) cooperează cu organismele de specialitate și cu instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării monumentelor istorice și asigură punerea în aplicare și respectarea deciziilor acestora;
 - b) asigură protejarea monumentelor istorice clasate, aflate în domeniul public sau privat al comunei, precum și a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resurse financiare în acest scop;

- c) cooperează cu ceilalți proprietari sau administratori de monumente istorice;
 - d) se pot asocia între ele, precum și cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea unor lucrări de protejare a monumentelor istorice și pot înființa în acest scop instituții și servicii publice de interes local;
 - e) participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează;
 - f) cuprind în programele de dezvoltare economico-social, și urbanistică, respectiv de
 - g) amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice, elaborează, actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice;
 - h) iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice;
 - i) includ în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice;
 - j) elaborează planurile anuale de gestiune și protecție a monumentelor istorice de pe teritoriul unității administrativ-teritoriale care sunt înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și asigură monitorizarea acestora prin personalul propriu.
- (10) Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare, delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat.
- (11) Pentru protejarea monumentelor istorice din unitățile administrativ-teritoriale de competență consiliile locale au următoarele atribuții:

- a) colaborează cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean, furnizând acesteia toate informațiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice;
 - b) în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităților, asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice;
 - c) prevăd, în termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice, fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente;
 - d) elaborează regulamentele de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și pentru zonele construite protejate și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;
 - e) elaborează sau, după caz, aprob, programe ori măsuri administrative, bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice și a zonelor protejate din comuna respectivă, cu respectarea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;
 - f) la solicitarea direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național, județean împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de protecție a monumentelor istorice;
 - g) colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorități ale administrației publice locale în cazul în care monumentele istorice și zonele de protecție a acestora se află pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale.
- (12) La data emiterii autorizațiilor de construcție sau de desființare, pentru lucrări ce urmează a se executa la monumente istorice, în zonele de protecție a acestora sau în zonele construite protejate, autoritățile emitente ale autorizațiilor transmit copii

ale acestor documente serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

(13) Primarul are următoarele atribuții specifice:

- a) verifică existența tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice și conformitatea autorizației cu prevederile acestora, precum și îndeplinirea dispozițiilor cuprinse în Obligația privind folosința monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigură, menționarea în autorizație a tuturor condițiilor conținute în avize la autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona lor de protecție, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizației de funcționare;
- b) ia măsuri pentru autorizarea cu prioritate a documentațiilor tehnice care se referă la intervenții asupra monumentelor istorice;
- c) dispune oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare în situația descoperirii de vestigii arheologice, hotărăște și, după caz, organizează paza acestora și anunță în cel mai scurt timp direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural județeană;
- d) asigură prin aportul propriu de specialitate și în colaborare cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural județeană, aplicarea însemnelor distinctive și a siglelor de monumente istorice și controlează întreținerea lor de către proprietar;
- e) asigură paza și protecția monumentelor istorice aflate în domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, precum și ale monumentelor istorice abandonate sau aflate în litigiu, semnalând de urgență, direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean, orice caz de nerespectare a legii;
- f) asigură efectuarea, împreună cu serviciile publice de pompieri, de acțiuni de prevenire și stingere a incendiilor la monumente istorice.

Art.2.9 Protejarea patrimoniului arheologic

- (1) Statul garantează și asigură protejarea patrimoniului arheologic în condițiile stabilite prin prezenta ordonanță.
- (2) Ministerul Culturii și Cultelor este autoritatea administrației publice centrale de specialitate care răspunde de elaborarea strategiilor și normelor specifice de cercetare în vederea protejării patrimoniului arheologic și care urmărește aplicarea acestora.
- (3) Cercetarea arheologică se realizează, în condițiile prezentei ordonanțe, de către personalul de specialitate atestat și înregistrat în Registrul arheologilor, conform prevederilor Regulamentului săpăturilor arheologice din România, precum și cu respectarea normelor privind standardele și procedurile arheologice și în acord cu principiile Codului deontologic al arheologilor din România.
- (4) Autoritățile administrației publice centrale de specialitate, instituțiile de specialitate subordonate acestora și autoritățile administrației publice locale colaborează și răspund, conform legii, de activitatea de protejare a patrimoniului arheologic.
- (5) Bunurile de patrimoniu arheologic sunt parte integrantă a patrimoniului cultural național și pot fi clasate și protejate drept bunuri de patrimoniu cultural național mobil, drept situri arheologice sau ca monumente istorice, conform legii.
- (6) Descoperirile de vestigii arheologice sau de bunuri mobile din categoria celor care fac obiectul clasării în patrimoniul cultural național mobil, realizate ca urmare a cercetărilor arheologice, se anunță de către titularul autorizației de cercetare a serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, în termen de 72 de ore.
- (7) Bunurile mobile, descoperite în condițiile prevăzute la alin. (2), revin de drept instituțiilor participante la cercetare, conform protocolului încheiat între părți și conform standardelor și procedurilor arheologice.

- (8) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.
- (9) Prin protejarea bunurilor de patrimoniu arheologic și a terenurilor se înțelege adoptarea măsurilor științifice, administrative și tehnice care urmăresc păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător sau ca urmare a cercetării arheologice până la clasarea bunurilor respective ori până OG 43/2000 republicată 5/16 la finalizarea cercetării arheologice, prin instituirea de obligații în sarcina proprietarilor, administratorilor sau titularilor de alte drepturi reale asupra terenurilor care conțin ori au conținut bunurile de patrimoniu arheologic respective, precum și prin reglementarea sau interzicerea oricăror activități umane, inclusiv a celor autorizate anterior.
- (10) Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- (11) Certificatul de descărcare de sarcină arheologică reprezintă actul administrativ emis în condițiile prezentei ordonanțe, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.
- (12) Regimul de protecție a zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național.
- (13) Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, prevăzut la alin. (10), este emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu obligația acestora de înștiințare a direcției de specialitate din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor, în termen de 10 zile.
- (14) Cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare; supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.

- (15) Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de prezenta ordonanță.
- (16) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare.
- (17) Cercetările arheologice se efectuează numai pe baza autorizației emise de Ministerul Culturii și Cultelor și în conformitate cu aceasta, în condițiile prezentei ordonanțe.
- (18) Persoanele fizice și juridice care dețin și/sau comercializează detectoare de metale sunt obligate să obțină în prealabil autorizația inspectoratului de poliție al județului respectiv, a Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în a căror rază teritorială își au domiciliul sau, după caz, sediul, și să se înregistreze la aceste autorități.
- (19) Prevederile alin. (17) nu se aplică unităților și formațiunilor Ministerului Apărării, Ministerului Administrației și Internelor, Serviciului Român de Informații și ale Serviciului de Protecție și Pază.
- (20) În vederea deținerii detectoarelor de metale de către personalul de specialitate atestat și înscris în Registrul arheologilor, acesta are obligația ca, înainte de a obține autorizația prevăzută la alin. (17), să obțină avizul prealabil emis de Ministerul Culturii și Cultelor.
- (21) Accesul cu detectoare de metal și utilizarea lor în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în toate zonele cu patrimoniu arheologic reperat sunt permise numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii și Cultelor.
- (22) Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

- (23) Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.
- (24) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, în condițiile prevederilor alin. (15), până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul unității administrativ-teritoriale dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.
- (25) **Condiții impuse de Avizul de Mediu nr. 1 din 26.07.2018 aferent P.U.G.**
- Se va interzice realizarea de construcții care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerența specificului rural existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia;
 - Consiliul local va răspunde pentru adoptarea elementelor arhitecturale adecvate, optimizarea densității de locuire, concomitent cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a amenajărilor peisagistice cu funcțiune ecologică, estetică și recreativă;
 - În conformitate cu prevederile legii 24/2007 actualizată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafeței acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora;
 - La extinderea suprafeței intravilanului autoritățile locale au obligația să asigure o cotă de 5% pentru amenajarea de spații verzi publice, în conformitate cu legea 24/2007 actualizată;
 - Menținerea și actualizarea Registrului de spații verzi;

- Se vor realiza perdele verzi de protecție pentru zonele incompatibile funcțional și cimitire;
- Se va impune amenajarea de spații verzi în interiorul zonelor construite;
- Suprafețele de spațiu verde propuse prin P.U.G. Vor fi amenajate și întreținute corespunzător;
- Se vor asigura măsuri pentru încadrarea nivelului de zgomot ambiental al zonelor funcționale în prevederile legislației în vigoare, pentru evitarea disconfortului și a efectelor negative asupra sănătății populației.

Art.2.10 Salubritate

- (1) Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.
- (2) Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.
- (3) Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.
- (4) La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, funcțional și compozițional.
- (5) Zonificarea necesară procesului de salubritate va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeurii menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, piețe agro-alimentare etc.).
- (6) Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. În caz

contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare.

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

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

(9) Condiții impuse de Avizul de Mediu nr. 1 din 26.07.2018 aferent P.U.G.

– Preluarea și gestionarea deșeurilor se va realiza în concordanță cu Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor și Sistemul Integrat de management al Deșeurilor în județul Bacău;

– Primăria, agenții economici, asociațiile de proprietari și gospodăriile individuale au obligația să asigure colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide;

– Se va asigura managementul deșeurilor prin colectarea selectivă la sursă și educarea cetățenilor pentru reducerea cantității de deșeuri biodegradabile depozitate, conform HG. nr.349/2005 prin: colectare separată în vederea compostării individuale;

– Se vor respecta obiectivele de reciclare/valorificare a următoarelor tipuri de deșeuri: hârtie și carton, materiale plastice, sticlă și metale, conform legislației privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;

– Colectarea deșeurilor se va face în recipiente închise care respectă cerințele legale din ordinul 1121/2006 privind stabilirea modalităților de identificare a containerelor pentru diferite tipuri de materiale în scopul aplicării colectării selective; operatorul de transport va trebui să respecte programul de ridicare și transport, pe timp de iarnă sau de vară a deșeurilor, pentru a se evita descompunerea acestora și generarea de mirosuri sau noxe;

- Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri neautorizate;
- Deșeurile rezultate în timpul lucrărilor de construcții și demolări vor fi gestionate cu respectarea legislației în vigoare:

1. La emiterea autorizațiilor de construcție, Primăria are obligația stabilirii locurilor de depozitare a pământului excedentare, în vederea utilizării ulterioare.

2. Conform art. 17, alin. 2, lit. b) din legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor: ”Atât producătorii de deșeurii cât și autoritățile administrației publice locale au următoarele îndatoriri: să atingă până în anul 2020, un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de umplere, rambleiere care utilizează deșeurii pentru a înlocui alte materiale, de minimum 70% din masa cantităților de deșeurii nepericuloase provenite din activități de construcție și demolări, cu excepția materialelor geologice naturale definite la categoria 17 05 04 din H.G. nr. 856/2002, cu modificările ulterioare”

- Se vor amenaja puncte de colectare a deșeurilor de echipamente electrice și electronice, amenajate conform prevederilor legale – OUG nr. 5/2015 privind deșeurile de echipamente electrice și electronice;
- Se va respecta legislația specifică privind reglementările de neutralizare a deșeurilor de origine animală.

CAPITOLUL 3 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.3.1 Zone expuse la riscuri naturale

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

delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) 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.

(4) Pentru prevenirea producerii de inundații sunt necesare măsuri specifice:

- a) instituirea zonei de protecție a cursurilor de apă de pe teritoriul comunei, evitarea construcției de locuințe și de obiective sociale, culturale și/sau economice în zonele potențial inundabile;
- b) reducerea scurgerii rapide pe teritoriul comunei prin realizarea de lucrări de împădurire, însămânțări pentru dezvoltarea vegetației ierboase, reînființarea plantațiilor pomicole și viticole, etc.;
- c) instituirea interdicției temporare de construire pe versanții afectați de scurgerea torenților până la realizarea canalizării apelor pluviale, în conformitate cu volumul de apă de pe versanți;
- d) decolmatarea podețelor și asigurarea secțiunii de scurgere a apelor;
- e) monitorizarea permanentă de către C.L. Darmanești pentru Situații de Urgență a fenomenului și informarea de urgență a Centrului Operațional Județean în cazul creerii unor situații de urgență datorate evoluției necontrolate a situației;
- f) întreținerea corespunzătoare a șanțurilor și a rigolelor de scurgere, din secțiunile podurilor și podețelor din localități;
- g) primăria comunei să inițieze demersuri în vederea obținerii fondurilor necesare realizării lucrărilor de amenajare a zonelor afectate;
- h) implementarea sistemelor de prognoză, avertizare și alarmare pentru cazuri de inundații;
- i) comunicarea cu populația și educarea ei în ceea ce privește comportamentul în cazuri de inundații;

- j) asigurarea de resurse (materiale, financiare, umane) la nivel local pentru intervenția operativă;
 - k) în zonele cu risc de inundabilitate datorită apelor de versant sau a scurgerilor torențiale se vor efectua studii pentru identificarea unor noi direcții de scurgere a apelor de șiroire, regularizarea cursurilor de apă existente, îndiguiri.
- (5) În zonele potențial inundabile din cauza creșterii nivelului apei pâraielor, construirea devine potențial posibilă numai în urma unor studii de specialitate (realizarea de hărți de risc, proiect de îndiguire aprobat în condițiile legii).
- (6) Se interzic construcțiile de orice tip, defrișările, excavațiile de la baza versanților.
- (7) Alte măsuri care se recomandă sunt cele de prevenire a declanșării alunecărilor de teren și combatere a eroziunii de suprafață și adâncime prin aplicarea unor agrotehnici corespunzătoare:
- a) transformarea în fânețe a terenurilor erodate și cu risc de deplasare a terenului (strat ierbos protector);
 - b) utilizarea în culturile agricole de pe terenurile expuse eroziunii a plantelor agricole cu grad ridicat de protecție, în special leguminoase și graminee perene, urmate de cereale păioase și culturi furajere anuale;
 - c) realizarea drumurilor de exploatare agricole în zig-zag, de-a lungul curbilor de nivel;
 - d) implementarea agrotehnicii antierozionale, efectuarea lucrărilor agrotehnice pe direcția generală a curbilor de nivel (în lungul versanților și nu perpendicular pe versant);
 - e) cultivarea culturilor agricole în fâșii alternative cu benzi înierbate - sistemul de benzi înierbate se aplică pe terenuri cu pante între 8-20%, realizându-se dintr-un amestec de leguminoase cu graminee perene. Scopul lor principal este reținerea materialului solid;
 - f) schimbarea modului de folosință a unor terenuri cu risc de alunecare prin renunțarea la arabil în favoarea înființării de pășuni, fânețe și plantații viti – pomicole.

Art.3.2 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

- (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 lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora cu conform art. 11 din R.G.U.
 - a) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
 - b) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluare a aerului, apei sau solului.
 - c) Fac excepție de la acestea construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea acestora.
- (2) **Riscurile tehnologice** sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.
- (3) **Distanțele minime de protecție** între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.
- (4) **Servituțele de utilitate publică** reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.
- (5) În afara perimetrului de exploatare se instituie un drept de servitute legală pentru asigurarea protecției exploatarei.

- (6) Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile normativului departamental 3915/94 și cu aprobarea EON GAZ.
- (7) Se instituie servitute de utilitate publică culoarul de 200 m de o parte și de alta a conductei de transport gaze naturale (conform Ordinului Președintelui ANRE nr. 118/2013 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale) și obligativitatea obținerii avizului gestionarului pentru construcții în afara celor 20,00 m .
- (8) Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA conform Ordin ANRE 239/2019. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de :
- a) 24 m pentru LEA 20kV
 - b) 37 m pentru LEA 110kV
 - c) 55 m pentru LEA 220kV
 - d) 81 m pentru LEA 750kV
- (9) Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de alimentare cu apă , conform HG 930/2005 astfel:
- a) Raza de 10 m din centrul forajului, pentru puțuri forate de mare adâncime
 - b) Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru rezervoare
 - c) Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru stația de tratare
 - d) Distanța de 10 m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru stația de pompare
 - e) Distanța de 10 m de o parte și alta a conductelor de aducțiune apă
 - f) se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea lor de obținerea avizului gestionarului, singurul în măsură să admită derogari de la prescripțiile RLU aferent PUG.

- (10) Pe baza Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației", se instituie următoarele zone de protecție sanitară față de teritoriile protejate, în cazul în care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distanțe:
- a) Raza de 50 m față de cimitire pentru cimitirele existente
 - b) Raza de 100 m față de cimitirele noi sau extinderi de cimitire
 - c) Raza de 500 m față de platforma de dejecții animaliere
 - d) Raza de 500 m față de unitatea Suinprod.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

- (11) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile O.G. nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute de art. 18 din RGU.
- (12) Zonele de protecție ale drumurilor sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului.
- (13) Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și OG Nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale în funcție de categoria drumului).
- (14) Se instituie servitute de utilitate publică culoarul de 100 m de o parte și de alta a căii ferate (OUG 12/1998) și obligativitatea obținerii avizului gestionarului.
- (15) Se instituie servitute de utilitate publică pentru culoarele conductelor de transport țigăi și gazolină și zonă cu restricții de construire în vecinătatea conductelor/instalațiilor administrate de **S.C. CONPET S.A.**, avându-se în vedere planșele "U3-Reglementari Urbanistice", conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M.. Zona de siguranță pentru conductele de transport țigăi active

este de 10 m. de o parte și de alta a conductelor, 5 m. de o parte și de alta la conductele de transport țiței casate și la conducta de transport gazolină casată, și 15 m. față de instalațiile aferente amplasate suprateran (SPC, prize potențial, robineti secționare, aerisitoare, bazine retenție etc.), conform Ordinului nr. 196/2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului, și obligativitatea obținerii avizului din partea **S.C. CONPET S.A. Ploiești** pentru orice lucrare de introducere în intravilan, eliberări de autorizații de construire, avizări de P.U.Z. sau P.U.D., modernizări de drumuri, înființări livezi/păduri etc., construcții amplasate în vecinătatea conductelor/instalațiilor administrate de acesta și menționarea societății administratorului în Certificatele de Urbanism necesare vânzării/cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea S.N.T.P..

Art.3.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se permite numai cu întocmirea anterioară a Studiului de impact asupra mediului pentru obiectivul respectiv.
- (2) Aceste studii se vor solicita și pentru autorizarea depozitul de gunoi, cimitire, fabrica de cretă, stațiile de pompare a apelor uzate, alte obiective care pot produce poluarea mediului înconjurător (zgomote, praf, fum, mirosuri, gaze toxice, etc) conform legislației privind Protecția mediului cum ar fi: Legea 17/1990, republicată în 08-04-2014, actualizată privind „Regimul juridic al apelor maritime Interioare al zonei contigue și al zonei economice exclusive a României”, Legea 107/1996 a Apelor, modificată și completată, Legea 111/1996, republicată în 27-06-2016, privind „Desfășurarea în siguranță, reglementarea, autorizarea și controlul activităților nucleare”, OUG nr. 34/2013, modificată și completată, privind „Organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru Modificarea și completarea Legii nr. 18/1991”, republicată în 05-01-1998,

modificată și completată, Legea 289/2002, republicată în 26-02-2014, modificată și completată, privind „Perdelele forestiere de protecție”, Legea 458/2002, republicată în 12-12-2011, modificată și completată, privind „Calitatea apei potabile”, „Legea minelor” nr. 85/2003, modificată și completată, Legea 46/2008, republicată în 12-08-2015 privind „Codul silvic”, Legea 220/2008, republicată în 13-08-2010, modificată și completată, pentru „Stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie”, Legea 171/2010, modificată și completată, pentru „Stabilirea și sancționarea contravențiilor silvice” Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004, modificată și completată, privind „Stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe”, Legea 132/2010 privind „Colectarea selectivă a deșeurilor în instituțiile publice”, Legea 211/2011, privind „Regimul deșeurilor”, etc

Art.3.4 Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau cei care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Rețelele publice de utilități de pe teritoriul UAT Dărmănești sunt:

(3) Alimentarea cu apă

Surse de apă:

Localitatea Dărmănești dispune în prezent de un sistem centralizat de alimentare cu apă, având debitul asigurat din acumularea Poiana Uzului și statia de tratare a apei Carăboaia și Moinești. Din această conductă de transport OL Dn 800mm este racordat și orașul Dărmănești, astfel :

- un racord pentru cartierul Boiștea și localitatea Sălătruc;
- un racord pentru zona centrală, care beneficiază de un rezervor de 750 mc pentru acumulare amplasat la o cotă ce satisface presiunea necesară zonei centrale;
- un racord pentru cartierul Brătulești;
- un racord pentru cartierele Joseni și Păgubeni;
- un racord pentru cartierele Dărmăneasca și Lapoș;
- un racord pentru cartierul Joseni-Triaj.

Conductele de distribuție existente sunt din E – HD cu diametre cuprinse între 63 și 160 mm cu o lungime totală de aproximativ 83.600 ml. Numărul de gospodării deservite de rețelele de deservite de rețelele de distribuție a apei este de cca. 64% din gospodăriile existente.

Pentru orașul Dărmănești cu o populație de peste 10.000 locuitori, pentru intervenție în caz de incendiu, debitul asigurat este de 10 l/sec cu o presiune de minim 7 mCA - la gura hidrantului.

Rezerva de incendiu este acumulată în rezervorul existent de 750 mc (la cota 440 dNMN).

Pentru cartierul Lapoș, debitul este de 5l/sec, cu presiunea necesară cuprinsă între 15 mCA în zona cea mai depărtată cu locuințe desfășurate pe parter, și este peste 60 MCA în zona Dărmăneasca (construcții cu O + 1 max, P + 2).

Amplasarea hidranților s-a făcut la distanța de 100 - 120 m.

Echiparea și dotarea cu mijloace fixe și mobile de prevenire și stingere a incendiilor este asigurată de formațiunea P.S.I. existentă la Primăria orașului Dărmănești.

(4) Canalizare:

Orașul Dărmănești dispune de un sistem centralizat al evacuării apelor uzate menajere, în fază de implementare, ce deservește localitățile Dărmănești, Dărmăneasca și Lapoș, stația de epurare pentru această rețea fiind în fază de proiect.

În prezent există colector de canalizare și stație de epurare cu o treaptă mecanică formată dintr-un colector de 200 mc cu filtru din piatră concasată și stație de dezinfecție cu clorură de var ce deservește cca. 260 persoane de la blocurile și magazinele din zona centrală a orașului.

Pentru locuințele vechi din Colonia Rafinăriei, există o fosă septică cu deservare în sistemul de canalizare al Rafinăriei, sistem ce nu mai funcționează în prezent. Evacuarea apelor uzate, apelor industriale se realizează după epurarea în stația proprie, într-un colector Dn 1000mm (amplasat între albia majoră a pr. Uz și calea ferată uzinală a Rafinăriei), ce preia și apele pluviale ale Rafinăriei cu deversare în râul Trotuș cu o lungime de cca. 5 km.

Gospodăriile existente folosesc WC tip uscat sau bazine vidanjabile.

(5) Alimentare cu energie electrică:

Energia electrică necesară consumatorilor din orașul Dărmănești și împrejurimi este asigurată de stația 110/ 20/6 Kv existentă, care funcționează interconectată la sistemul energetic național.

Posturile de transformare sunt echipate cu transformatoare având puterile cuprinse între 100-250 KVA alimentate la tensiunea de 20/0,4kv.

Rețeaua electrică de medie tensiune este realizată în schema serie, cu posturi de transformare în sistem intrare-ieșire. Rezervarea se face prin rețeaua de medie tensiune care este realizată în sistemul “buclat” cu funcționare radială.

Rețeaua de distribuție de medie tensiune (6-20 Kv) este subterană, iar în unele locuri este aeriană, pe stâlpi din beton; fiind amplasată pe marginea trotuarelor, drumurilor, sau trecând prin grădini sau terenuri cu altă destinație.

Rețelele de distribuție de joasă tensiune în sistem aerian pe stâlpi respectă riguros traseul de pe marginea drumurilor și au o lungime aproximativă de 6,1 km, reprezentând liniile electrice aeriene și canalizația subterană, racordate la posturile de transformare.

Instalațiile menționate alimentează integral consumatorii casnici, social-culturali și industriali (mici consumatori) existenți în orașul Dărmănești.

- a) Rețele fixe: Serviciile de telefonie fixă sunt asigurate de către firmele UPC, DIGI, Telekom România .
- b) Rețele mobile: Telefonie mobilă este reprezentată de rețelele Vodafone, Telekom și Orange.
- c) Internet: Furnizorii de servicii de internet sunt firmele Telekom, Vodafone și Orange.
- d) Televiziune: În comună există conexiunea TV furnizată de UPC, Digi și Orange

(6) Alimentare cu gaze:

Orașul Dărmănești dispune în prezent de un sistem de alimentare cu gaze naturale, dimensionat pentru cca. 40% din gospodării, restul fiind alimentate cu combustibil solid prin centrale termice sau sobe. Alimentarea cu gaze naturale se realizează din conducta magistrală de presiune medie cu $\Phi 20''$, prin stația de reglare – măsurare – predare. Din stația de reglare – măsurare pleacă rețelele de distribuție, gaze naturale, presiune redusă, care sunt pozate în teritoriul public de-a lungul străzilor din orașul Dărmănești, cartierele Dărmăneasca, Plopu, Bratulești și Joseni. Din rețelele de distribuție se alimentează consumatorii individuali și obiectivele social-culturale prin bransamente de gaze, presiune redusă.

Localitățile Sălătruc, Lapoș și Păgubeni folosesc instalații de încălzire pe lemne.

(7) Gospodărie comunală: Comuna Darmanești face parte din „Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Salubritate din Bacău” – ADIS.

- a) În vederea colectării deșeurilor, comuna Darmanești are încheiat un contract cu S.C. ROMPREST S.R.L., care colectează o dată pe săptămână de la persoane fizice și o dată pe săptămână de la persoane juridice.
- b) Pe teritoriul comunei există 10 cimitire.
- c) În prezent există amenajate puncte de colectare selectivă (pet-uri, hârtie, metal și sticlă) în fiecare localitate componentă a comunei.

Art.3.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform planului de reglementări care face parte integrantă din prezentul RLU.
- (2) Se admit clădiri cu alte funcțiuni în cadrul zonelor precizate în planșe condiționat de înscrierea lor în ansambluri sub aspectul volumetriei, aspectului arhitectural, respectării condițiilor necesare activităților specifice sau complementare ale zonei.

Art.3.6 Procentul de ocupare a terenului

- (1) Procentul de Ocupare a Terenului (POT), precum și ceilalți indici de control urbanistici cum ar fi Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), sunt stabiliți conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind „Amenajarea teritoriului și urbanismul”, HG 525/1996, republicată în 27-11-2002, cu modificările și completările ulterioare, pentru „Aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, respectiv Ordinului nr. 233/26-02-2016 pentru „Aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, corespunzător zonelor funcționale și UTR-lor stabilite în PUG și prezentul RLU.
- (2) **Valorile minime sau maxime pentru indicii de control (POT și CUT).** Valorile minime sau maxime pentru indicii de control Procentul de Ocupare a Terenului denumit prescurtat „POT” și Coeficientul de Utilizare a Terenului, denumit prescurtat „CUT” au fost propuse diferențiat pe Zone funcționale, pe localități și pe Unități Teritoriale de Referință (UTR), pentru limite care să încurajeze dezvoltarea localităților și să crească rata atractivității investiționale, dar cu încadrarea în prevederile Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) aprobat cu HG nr. 525/1996 republicat, cu modificările și completările ulterioare, prevederi respectate la întocmirea Regulamentului Local de Urbanism (RLU), aplicabile/specifice UAT Palamca, astfel;

- a) Valorile maxime ale indicilor de control, POT și CUT propuse pentru zonele funcționale din fiecare UTR, trebuie înțelese și vor fi aplicate ca o valoare maximă până la care se poate ajunge în mod excepțional și numai în situații bine justificate/motivate, aprobate/ admise de autoritatea locală, pentru autorizarea directă, sau care poate fi marită prin documentațiile de urbanism subsecvente Actualizării PUG și RLU, în cazul clădirilor/ construcțiilor existente sau în cazul clădirilor/construcțiilor propuse, pe parcele/ loturi construibile.
- b) În situația în care, POT și respectiv CUT, sunt indicate cu două valori sau un interval între două valori mai întâi se va utiliza valoarea determinată proporțional cu suprafața/ suprafețele precizată(e) în text pentru funcțiunea respectivă, iar dacă nu se condiționează de nicio suprafață, prima se va utiliza valoarea POT cea mai mică și numai în cazuri justificate/ motivate și avizate legal, funcție de importanță și interesul public/general al obiectivului, și/sau de aportul cultural, peisagistic, tradițional favorabil adus în zona respectivă (înUTR), se pot utiliza valori progresive/crescătoare până la valoarea POT cea mai mare

Art.3.7 Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
- (3) Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind: prospecțiunile și exploatarea geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, alinierea și lărgirea străzilor; sisteme de alimentare cu energie

electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de 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 dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri, apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

- (4) Utilitate 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 de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

CAPITOLUL 4 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii ale construcțiilor

Art.4.1 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018, pentru „Aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”.
- (2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul (2).

Art.4.2 Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - c) Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană
- (5) Conform Art. 17 din OG 43/1997 "Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

- b) executarea de construcții, împrejuriri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.”

Art.4.3 Amplasarea față de căi ferate

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA și Ministerului Transporturilor:
 - a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.
- (3) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- (4) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu

avizul Regiei Autonome ‘‘Societatea Națională a Căilor Ferate Române’’ și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- a) Căi ferate industriale
- b) Lucrări hidrotehnice
- c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- d) Subtraversarea căilor de cale ferată de rețele de comunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:

- a) Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- b) Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar, provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile,
- d) explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea , transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome ‘‘Societatea Națională a Căilor Ferate Române’’ și al Ministerului Transporturilor.

Art.4.4 Amplasarea față de căi navigabile existente

Nu e cazul

Art.4.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul

Art.4.6 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu e cazul

Art.4.7 Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) În situațiile precizate la alin. (1), autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita cadastrală a unui imobil indiferent de tipul de proprietate, publică sau privată și domeniul public (limita unui imobil proprietate publică), adică limita stradala, indiferent dacă imobilul are sau nu are împrejmuire.
- (5) Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:
 - a) pe aliniament;
 - b) retras de la aliniament în cazurile:
 - c) înscriere în regimul de aliniere existent;
 - d) lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - e) obținerea unor distanțe (benzi) de protecție – 4,0 – 6,0 m;
 - f) facilitatea creării de noi piețe, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - g) obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
 - h) regim de aliniere nou – retragerea minimă obligatorie 3,0 – 5,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

- (6) Pentru fiecare situație în parte , se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.
- (7) Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga - dreapta.

Art.4.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- (1) Distanțele minime obligatorii de amplasare a clădirilor/construcțiilor față de limitele parcelei cadastrate, dacă nu a fost deja studiată printr-o documentație de urbanism PUZ, vor respecta prevederile Codului Civil referitor la „picătura streșinii” (de 0,60 m de la limita construcției față de limita îngrădită sau neîngrădită a imobilului proprietarului vecin), respectiv referitor la „vederea spre proprietatea vecinului” [de 2,00 m de la peretele pe care se deschide un gol de vedere (ex. fereastră, ușă, balcon sau alte asemenea) față de limita îngrădită sau neîngrădită a imobilului proprietarului vecin).
- (2) Retragerile clădirilor/construcțiilor vor ține cont și de prevederile Art. 4.1. referitor la „Orientarea față de punctele cardinale” pentru evitarea umbririi reciproce a clădirilor de locuit.
- (3) Distanțele minime obligatorii de amplasare a clădirilor/construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cadastrate vor ține cont și de accesele necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență – o servitute de trecere de min.3,5m lățime pentru acces carosabil direct din stradă pentru clădirile/construcțiile propuse dincolo/ în continuarea clădirilor existente sau propuse la stradă.
- (4) **Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară** reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

Distanțele minime se majorează la:

- a) 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- b) 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- c) construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

CAPITOLUL 5 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.5.1 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) În mod excepțional este permisă autorizarea pentru executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin.1), art. 25, HG 525/1996, este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.
- (6) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel

mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

- (7) În mod excepțional este permisă autorizarea pentru executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (8) Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (alin 2), art. 25 din RGU, atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex : anexe gospodărești), la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă (cf. Regulamentului aprobat prin HGR 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții).
- (9) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (10) Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar - bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.) prezentate în ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face în raport cu:
 - a) destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
 - b) accesese dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
 - c) accesese directe la rețeaua majoră de circulație din localități sau din teritoriu
 - d) condițiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).
- (11) Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

(12) Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale.

Art.5.2 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin acces pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CAPITOLUL 6 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.6.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se permite derogarea, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se permite derogarea de la prevederile alin.

(1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea

necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.
- (5) Fiecare clădire va avea un spațiu destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil.

Art.6.2 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 R.G.U.
- (2) 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.
- (3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (5) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (6) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

- (7) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (8) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (9) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (10) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.
- (11) **(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)–(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.”**

Art.6.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) 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.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- (4) În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țigeli, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.
- (5) În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

CAPITOLUL 7 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.7.1 Parcelarea și dezmembrarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se permite autorizarea realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului.
- (2) Dezmembrarea este operațiunea de împărțire a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi.
- (3) Conservarea parcelarului existent, cu restricționări moderate și permisivități limitate prin (restricționarea parcelării/divizării, dezmembrării sau comasării

terenurilor existente care să genereze parcele atipice ca forme și dimensiuni, adică să genereze parcele neconstruibile).

- (4) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se 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 minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (5) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului de mai sus.
- (6) Pentru divizarea unui teren în mai mult de trei parcele este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, conform art. 47, al. 3 din legea 350/2001 actualizată.
- (7) În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea construcțiilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante) și cu respectarea prevederilor legale ale Codului Civil.
- (8) Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare, lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- (9) În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respective 15,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

Art. 7.2 Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate, sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile tehnice/ tehnologice, cele care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal (P.U.Z.), aprobat conform legii și cele cuprinse în zone/ subzone funcționale cu Reglementări tehnice speciale/specifice, conform prezentului RLU.
- (4) În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc.
- (5) Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.
- (6) În zonele de protecție a monumentelor istorice sau în zonele protejate natural sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

Art. 7.3 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Executarea de lucrări la construcțiile/clădirile existente sau propuse este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și modern, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădirile și amenajările exterioare cu caracter public.
- (4) Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură, etc.) se instituie zonă de protecție pe o rază de 100,0 m în care

prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor și aprobărilor Ministerului Culturii sau serviciilor deconcentrate.

CAPITOLUL 8 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 8.1 Reguli pentru amplasarea parcajelor

- (1) Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, respectând legislația (NP 24–97, din 28.11.1997) în vigoare și prevederile art. 33 din R.G.U.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (3) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (4) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la HG nr. 525/1996, republicată, modificată și completată.
- (5) Parcarea/gararea autovehiculelor din zona de locuințe se face cu respectarea prevederilor Art. 4 din Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018.

Art. 8.2 Reguli pentru amenajarea spațiilor verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.
- (2) Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- a) Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajrea de spații verzi plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- b) Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de teren în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Art. 8.3 Împrejmuiri

(1) 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 ansamblurilor urbanistice.

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

(2) Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- a) În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- b) În cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a aceluiași materiale;
- c) Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00 – 2,20 m din material corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
- d) Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare);

- e) Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu bază plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,00 – 2,20 m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobării legale.

CAPITOLUL 9 - Dispoziții finale

Art. 9.1 Autorizarea directă

- (1) Autorizarea directă este aceea în care procedura nu impune corectarea sau detalierea PUG și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) prin realizarea unui PUZ (Plan Urbanistic Zonal) sau PUD (Plan Urbanistic de Detaliu);
- (2) Autorizarea directă presupune utilizarea coeficientilor/ indicilor de control urbanistic (POT și CUT) și respectiv a datelor și informațiilor existente deja în documentația de Actualizare PUG și RLU.
- (3) Conform prevederilor art. 2, alin. (31) din Legea nr. 50/1991, republicată în 2004, modificată și completată, se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism PUZ sau PUD, aprobate, pentru:
 - a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;
 - b) lucrări de supraetajare a clădirilor cu înca un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor.
 - c) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură, și administrative aparținând domeniului public și privat al statului sau orașului, dacă extinderea se încadrează în prevederile Regulamentului Local de Urbanism

(RLU) aferent Actualizării PUG, sau a unui Plan Urbanistic Zonal – PUZ, deja aprobat, în vigoare;

d) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism (RLU) aferent Actualizare PUG – proiect nr. 80/2014, sau planului urbanistic zonal – PUZ, deja aprobat, în vigoare;

e) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și-sau a funcționalității acestora;

f) lucrări de reparare privind împrejmuiri, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

g) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

h) organizarea de tabere de corturi;

i) lucrări de construcții provizorii cu durata de existență limitată în timp inclusiv pentru organizare de șantier.

Art. 9.2 Destinația unui teren sau a unei construcții

(1) Prin destinația unui teren sau a unei construcții în sensul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Actualizare PUG și RLU și Planurile de Amenajare a Teritoriului (PATN sau PATJ), aprobate conform legii.

Art. 9.3 Organele administrației publice competente

(1) Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament local de urbanism (RLU), pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin Ordin comun al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și al Ministerului Afacerilor Interne.

(2) Conform prevederilor art. 2, alin. (31) din Legea nr. 50/1991, republicată în 2004, modificată și completată, Autorizațiile de construire și Avizele pentru lucrări ce urmează a se executa pe teritoriul UAT Darmanești se emit de către primarul comunei.

Art. 9.4 Litigiile

(1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritatea publică locală sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN a fost realizată pentru fiecare localitate componentă a U.A.T. Darmanești astfel:

Localitatea Dărmănești a fost împărțită în 6 zone, cu următoarea configurație spațială:

- Trup A - $S = 699.21$ ha
- Trup B - $S = 10.65$ ha
- Trup C - $S = 2.57$ ha
- Trup D - $S = 0.43$ ha
- Trup E - $S = 2.55$ ha

Localitatea Dărmăneasca a fost împărțită în 2 zone, cu următoarea configurație spațială:

- Trup A - $S = 33.39$ ha
- Trup B - $S = 19.89$ ha

Localitatea Lapos a fost împărțită în 2 zone, cu următoarea configurație spațială:

- Trup A - $S = 66.15$ ha
- Trup B - $S = 0.67$ ha
- Trup C - $S = 1.56$ ha

Localitatea Plopu este compusă dintr-o singură zonă:

- Trup A - $S = 107.58$ ha
- Trup B - $S = 0.60$ ha
- Trup C - $S = 3.52$ ha

Localitatea Păgubeni este compusă dintr-o singură zonă:

- Trup A - $S = 20.42$ ha

Localitatea Sălătruc a fost împărțită în 4 zone, cu următoarea configurație spațială:

- Trup A - $S = 126.40$ ha
- Trup B - $S = 1.51$ ha
- Trup C - $S = 4,09$ ha

- Trup D - S = 8.56 ha
- Trup E - S = 1.45 ha

Localitatea Coada Lacului UZ a fost împărțită în 2 zone, cu următoarea configurație spațială:

- Trup A - S = 61.48 ha
- Trup B - S = 17.80 ha
- Trup C - S = 1.16 ha
- Trup D - S = 2.34 ha

Localitatea Valea Uzului este compusă dintr-o singură zonă:

- Trup A - S = 52.60 ha

Total intravilan : 1246,58 ha

CAPITOLUL 10 - Zone și subzone funcționale

Art. 10.1 Principiile zonificării funcționale propuse

(1) Prezervarea zonelor rurale patrimoniale în spiritul documentelor europene privind protejarea integrată a patrimoniului național/rural - atât a fondului edificat, cât și a valorilor peisagistice, a siturilor industriale, arheologice și a valorilor peisajului imaterial. Zonele protejate propuse prin prezentul RLU sunt reglementate în concordanță cu Reglementările legale în vigoare în vederea dezvoltării comunei.

Art. 10.2 Definierea zonelor funcționale

(1) Zone funcționale existente/propuse pentru teritoriul administrativ Intravilan al UAT Darmanești:

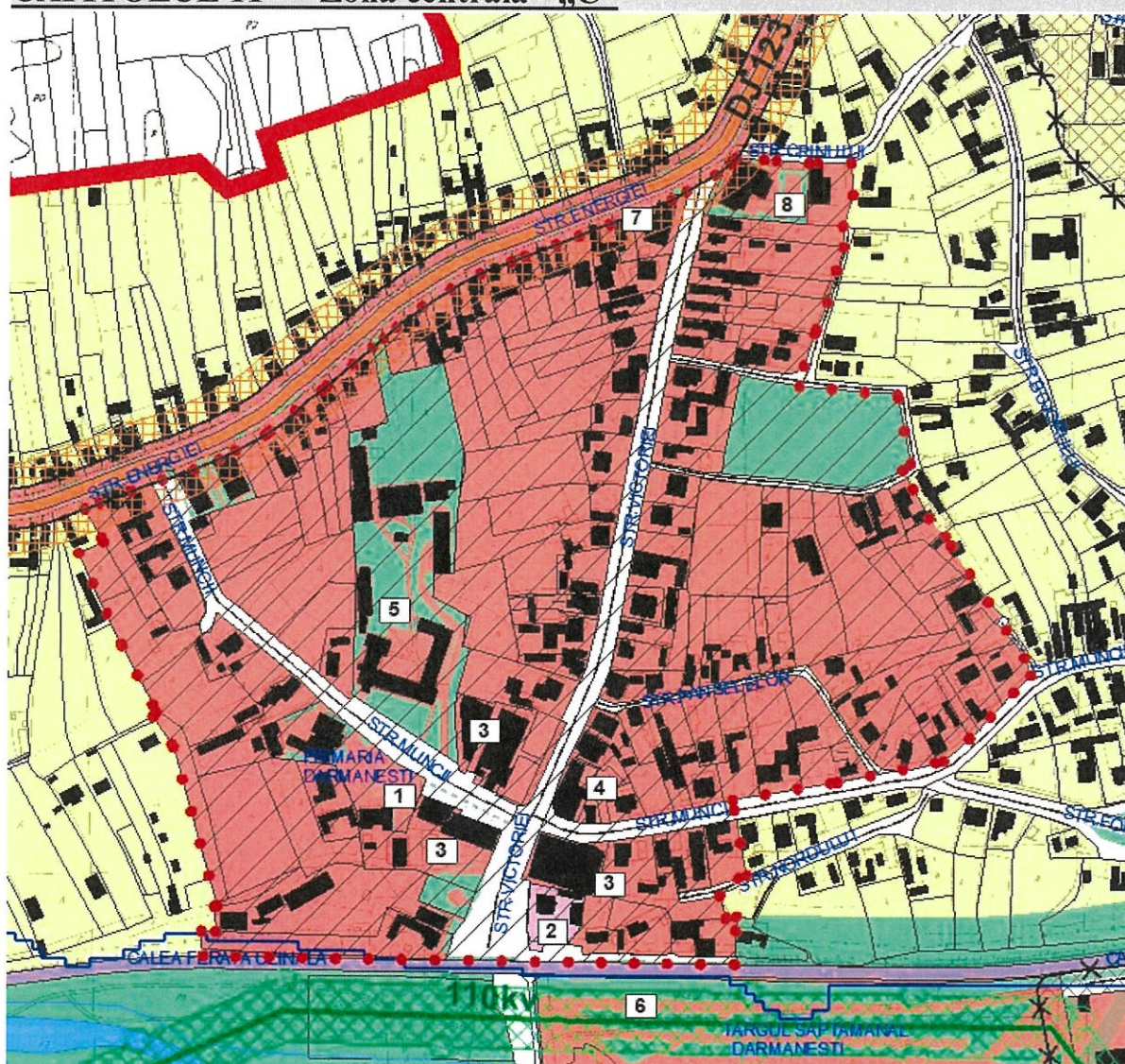
- a) zona centrală - **C**
- b) zona ptr. locuințe: funcțiuni rezidențiale și dotări complementare - **L**, cu
 - subzona **Lre** - Locuințe individuale existente
 - subzona **Lrp** - Locuințe individuale propuse
 - Subzonă **Lue** - Locuințe urbane individuale existente
 - Subzonă **Lui** - Locuințe urbane individuale propuse

- c) zonă instituții publice și servicii - **IS**, cu
 - subzona **ISi** - unități învățământ și educație
 - subzonă **IScu** - unități culte
 - subzonă **ISa** - instituții administrative
 - subzonă **ISc** - unități cultură
 - subzonă **ISco** - unități comerț
 - subzonă **ISs** - unități sanitare
 - subzonă **ISsr** - unități servicii
 - d) zonă spații verzi/plantate, agrement, sport și protecție - **P**, cu
 - subzonă **Pa** - agrement
 - subzonă **Pp** - protecție
 - e) zonă unități industriale și depozite - **I**, cu
 - subzonă **Ia** - industrie alimentară
 - Subzonă **Ip** - industrie prelucrătoare
 - f) zonă gospodărie comunală, cimitire - **GC**, cu
 - subzonă **GCc** - cimitire
 - g) zonă căi de comunicații și transport - **CC**, cu
 - subzonă **CCr** - căi rutiere
 - subzonă **CCf**- căi ferate
 - h) zonă construcții tehnico-edilitare - **TE**
 - i) zonă unități agricole/agro-zootehnice - **A**, cu
 - subzonă **Aa** - unități agricole
 - subzonă **Az** - unități agro-zootehnice
 - j) zonă terenuri cu destinație specială - **DS**
 - k) zonă mixtă 1 (instituții publice și servicii + locuințe individuale) - **M1**
 - l) zonă mixtă 2 (instituții publice și servicii + industrie și depozitare) - **M2**
 - m) zonă mixtă 3 (instituții publice și servicii + agrement) - **M3**
- (2) Zone funcționale existente/propuse pentru teritoriul extravilan:
- a) Zonă terenuri agricole - **TA**

- b) zona terenuri forestiere - TF
- c) zona terenuri aflate permanent sub ape - TH
- d) zona terenuri neproductive - TN
- e) zona terenuri ocupate cu căi de comunicații - TC

PARTEA IV - PREVEDERILE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI U.T.R. - URILOR DIN INTRAVILAN

CAPITOLUL 11 - Zona centrală - „C”



Art. 11.1 Generalități

(1) Zonele centrale reprezintă din punct de vedere geometric, o parte a structurii localității, rezervată acelor instituții comerciale, administrative, culturale, etc. care, datorită razei de servicii, importanței sau gradului de specializare, influențează direct întreaga localitate.

(2) Generalități: Caracterul acestei zone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului ce a generat 4 subzone principale care compun zona centrală, după cum urmează:

L - Zonă de locuințe:

- **Lui** - subzona de locuințe individuale de tip urban

IS - Zonă pentru instituții publice și servicii

- **ISa** - subzona instituții administrative

- **ISco** - subzona obiective comerciale

- **ISî** - subzona instituții de învățământ

- **ISc** - subzona instituții de cultură

SP - Zonă de spații verzi amenajate

Pp - subzonă spații verzi plantate

Pa – subzonă agrement

C - Zonă pentru căi de comunicație

- **Cr** - subzona pentru căi de comunicație rutieră

- **DS**- zonă destinație specială

Art. 11.2 Funcțiunea dominantă a zonei

a) Zona centrală a localității are un caracter mixt, în această unitate teritorială de referință coexistând funcțiunile de instituții publice și servicii și locuirea individuală.

b) Funcțiunea dominantă este cea de instituții și servicii publice, cu subzonele **ISa**, **ISco**, **ISî**, **ISc**, **IScu** și **ISs**.

Art. 11.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

(1) Funcțiunile complementare admise în zonă centrală sunt:

- a) instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- b) odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- c) circulații pietonale și carosabile
- d) staționare autovehicule – parcaje, garaje
- e) echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Art. 11.4 Utilizare funcțională

(1) Utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
- unități de învățământ (școală, grădiniță, liceu, etc)
- unități sanitare (dispensar uman, spital, etc)
- unități de cultură (casă de cultură, bibliotecă, etc)
- unități de culte (biserici de diverse rit-uri)
- unități administrative (primărie, poliție, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite
- domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț alimentar, nealimentar
- pensiuni, agenții de turism
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- locuințe
- sport și recreere în spații acoperite

- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii, plantații de protecție
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație
- chioșcuri pentru difuzarea presei
- parcaje.

(2) Utilizări admise cu condiționări

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

(3) Interdicții temporare

- Se instituie interdicție temporară de construire în zona centrală a localității Darmanești, conform art. 47, aliniatul 3 din legea 350/2001, până la întocmire P.U.Z. Zonă centrală.

(4) Interdicții permanente

- modificări ale spațiilor clădirii existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- se interzic următoarele lucrări:
 - orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală
 - comerț și depozitare en-gros
 - depozitare de materiale toxice sau inflamabile

- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Art. 11.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orientarea față de punctele cardinale:

- Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.
- Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexe culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.
- Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- Construcțiile de sănătate vor avea
 - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - cabinetele orientate sud, sud-est.
- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
- Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.
- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(2) Amplasarea față de drumurile publice:

- Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice de specialitate.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- Se va respecta zona drumului național DN12A care este instituită conform ORD. 43/1997 și distanța dintre garduri și anume de 26,00 m (13 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia).

(3) Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal, sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.
- **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, împrejurimi, etc.).

(4) Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei:

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5** metri.
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **2,0** metri.
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- Este permisă reducerea distanței la 1/4 din înălțime 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 lumină naturală, dar nu mai puțin de 2,00 metri

Art. 11.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile directe din străzi .
- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe.
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.
- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:
 - străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
 - străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.
- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- acces la parcaje și garaje.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Se interzice amenajarea de spații comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioșcuri, etc.) care pot incomoda circulația pietonală și afecta peisajul urban, în special cel al zonei centrale a localității.
- Pentru definirea zonei centrale și crearea spațiului public dorit sunt necesare următoarele intervenții:
 - modernizarea drumurilor comunale DC 137 și DC 139 prin crearea de trotuar (realizate din dale de beton cu rol de rigolă carosabilă) de o parte și de alta a carosabilului care trebuie redefinit;
 - crearea unui pietonal care să facă legătura între zona centrală și zona mixtă de activități culturale și servicii;
 - crearea de locuri de parcare în cadrul amplasamentului Primăriei;
 - realizarea de treceri de pietoni;
 - realizarea de trotuare pe strada Unirii de o parte și de alta a carosabilului construite din dale de beton cu rol de rigole carosabile.

(2) Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- 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, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 11.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 11.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,00 metri și suprafața parcelei mai mică de 150 mp;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

(2) Înălțimea maximă admisă

- pentru locuințe individuale înălțimea maximă admisă va fi de 12,00 metri;
- pentru P+1+M, pentru locuințe colective, înălțimea maximă admisă va fi de 15,00 metri;
- pentru P+2, pentru instituții și servicii, regimul de înălțime va fi de P+2 cu înălțimea maximă 15,00 m.

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - v. art. 32-R.G.U.
- Prescripțiile vor urma armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și a învelitorii, etc), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.
- - orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al acestora se va face respectând arhitectura inițială, dacă aceasta este una de calitate;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

(4) Procentul de ocupare al terenului

P.O.T.max. Propus = 40%

(5) Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T.max. propus = 1,2

Art. 11.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului NP 24–97, din 28.11.1997, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.
- Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:
 - a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
 - b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
- un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - a) un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - b) un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
 - c) un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
 - d) un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - a) pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
 - b) pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - a) pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - b) pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe și creșe speciale pentru copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- a) câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- b) câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- c) câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în

(2) Spații verzi

- Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.
- Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
 - a) aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
 - b) parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.
- Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.
- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

- Nu se vor autoriza construcții amplasate în spațiile verzi și plantate existente amenajate.

(3) Împrejurimi

- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejurimi de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale;
- împrejurimile se vor realiza la o distanță de 13,00 metri față de axul drumului național

CAPITOLUL 12 - Zona de locuințe - „L”

Art. 12.1 Generalități

(1) Caracterul acestei zone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului cea ce a generat 2 subzone principale care compun zona, după cum urmează:

L u - subzona locuințelor individuale de tip urban

L r - subzona locuințelor individuale de tip rural existent

L rp - subzona locuințelor individuale de tip rural propusă

Art. 12.2 Funcțiunea dominantă

(1) Zona de locuințe are un caracter unitar, fiind compusă din zona de locuințe individuale de tip rural existente și/sau propuse.

Art. 12.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

(1) Funcțiunile complementare admise în zona de locuințe sunt:

- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Art. 12.4 Utilizare funcțională

(1) Utilizări admise

- locuințe individuale
- locuințe colective
- locuințe sociale
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurări, lucrări tehnico-edilitare

(2) Utilizări permise cu condiționări

- se admit construcții de locuințe în zona de protecție sanitară a cimitirelor cu obligativitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă
- se admit construcții de locuințe în zona de protecție a capacităților energetice LEA doar cu obținerea prealabilă a avizelor de specialitate
- se admit echipamente publice la parterul locuințelor cu următoarele condiții:
 - a) dispensarele de la parterul locuințelor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - b) creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
 - c) se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- servicii aferente funcțiunii de locuire cu următoarele condiții:
 - a) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - b) activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - c) să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatori.
- orice intervenție asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se va face cu obținerea avizului Ministerului Culturii

- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Ordinului ANRE nr. 239/2019, doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Ordinului Președintelui ANRE nr. 118/2013 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, doar cu avizul autorității competente .

(3) Interdicții temporare

- nu sunt

(4) Interdicții permanente

- modificări ale spațiilor clădirilor existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive
 - construcții provizorii de orice natură
 - depozitare en-gros sau mic-gros
 - depozitări de materiale refolosibile
 - depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice
 - autobaze
 - stații de întreținere auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Art. 12.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orientarea față de punctele cardinale

- Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 22m, drum județean 20 m, drum comunal 18 m).
- Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m în cazul drumului național, de 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale.

(3) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- în situația în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se intenționează să se construiască), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- în situația cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4,00 m față de aliniament;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va face respectând ambele aliniamente;
- garajele se vor retrage cu minim 6,00 m față de aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri.

(4) Amplasarea în interiorul parcelei

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatarei. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.
- când construcțiile se execută independent, picătura streășinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat
- 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 4 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament
- 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; este permisă reducerea distanței la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Art. 12.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - a) accese carosabile pentru locatari

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

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(2) Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- 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, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 12.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public

se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, prin excepție, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și

infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

(2) Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid–menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.
(Art. 34 din Ord. 119/2014 al Ministerului Sănătății)

(3) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- 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.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

Art. 12.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se 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 minimă 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

- divizarea unui teren în mai cel puțin trei parcele se face printr-o documentație de urbanism tip PUZ, avizată și aprobată conform legii.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă a locuințelor individuale va fi P+1+M, max. 7,00m
- pentru locuințele colective se admite o înălțime max. de P+2, max. la cornișă 10 m.

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei
- garajele și anexele 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
- fațadele clădirilor vor avea culori pastelate. Se interzic culorile stridente
- pentru funcțiunea de locuință se recomandă utilizarea materialelor durabile respectiv - betoane și cărămidă, protecția termică este necesar a se realiza cu polistiren și vată minerală iar tâmplăriile realizate cu geam termopan.

(4) Procentul de ocupare al terenurilor

Lr – POT_{max}=35%

LC – POT_{max}=30%

(5) Coeficientul de utilizare a terenului

Lr – CUT_{max}=1,05

LC - CUT_{max}=1,05

Art. 12.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

- Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - a) câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

- b) câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- c) câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.
- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

(2) Spații verzi

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

(3) Împrejmuiri

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** din care soclu opac de circa **0,30** m partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale (DN, DJ, DC) acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale
- împrejmuirile se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național, **12,00** metri față de axul drumului județean și la **10,00** metri față de axul drumurilor comunale.
- – prin excepție, se permite construirea împrejmuirilor pe limita de proprietate cu condiția să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

CAPITOLUL 13 - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general „IS”

Art. 13.1 Generalități

(1) Caracterul acestei zone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului cea ce a generat 7 subzone principale care compun zona centrală, după cum urmează:

ISa – subzonă instituții administrative

ISco – subzonă instituții comerciale

IScu – subzonă instituții de cult

ISî – subzonă instituții de învățământ

ISc – subzonă instituții de cultură

ISs – subzonă instituții de sănătate

ISsr – subzonă servicii

Art. 13.2 Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Zona pentru instituții publice și servicii de interes general a localității are un caracter mixt, în această unitate teritorială de referință coexistând funcțiunile de instituții publice și servicii în diferite subzone.

Art. 13.3 Funcțiunile complementare admise ale zonei

(1) Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Art. 13.4 Utilizare funcțională

(1) Utilizări permise

- instituții, servicii și echipamente publice

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale.

(2) Utilizări permise cu condiții

- Conform Art. 5, punctul 1 din Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății unitățile, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.
- orice intervenție asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se va face cu obținerea avizului Ministerului Culturii.
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Ordinului ANRE 239/2019, doar cu obținerea în prealabil a avizelor de specialitate.
- pentru obiectivele ce se vor amplasa în zona drumurilor comunale, drumului județean, se va solicita acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.
- pentru obiectivele ce se vor amplasa în zona aflată în cadrul benzii de inundabilitate se va solicita avizul organelor competente.

(3) Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul.

(4) Art. 7 – interdicții permanente

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozități de materiale re folosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 13.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orientarea față de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.
- Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexe culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.
- Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:
 - a) saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - b) laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - c) cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
- Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 24, drum județean 20 m, drum comunal 18 m).
- Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m în cazul drumului național, 24,00 metri în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

(3) Amplasarea față de căi ferate în administrația CNCF CFR

- Nu e cazul.

(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 13 m față de axul drumului național, 12 m față de axul drumului județean și nu mai puțin de 10 m față de axul drumului comunal
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

(5) Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar

nu mai puțin de **3.00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație de zona rezidențială, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** 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;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; este permisă reducerea distanței la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Art. 13.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:
 - a) accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
 - b) accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - c) accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - d) accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - e) aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.
- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:
 - a) străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
 - b) străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - a) cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

- b) cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
 - În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
 - Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(2) Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- 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, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 13.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, prin excepție, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

Art. 13.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

(1) Parcelare

- se recomandă în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **500 mp**, cu un front la stradă de minim 20,00 metri

(2) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisă este de P+ 2+M

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al acestora se va face respectând arhitectura inițială, dacă aceasta este una de calitate
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

(4) Procentul de ocupare al terenurilor

POT max.=50%

Pentru construcții de învățământ:

POT max. = 25%

Pentru construcții de sănătate și creșe

POT max. = 20%

(5) Coeficientul de ocupare al terenului

CUT max.=2,5.

Pentru construcții de învățământ:

CUT max. = 0,75

Pentru construcții de sănătate și creșe

CUT max. = 0,6

Art. 13.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului NP 24-97, din 28.11.1997, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

- Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:
 - a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
 - b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - c) un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale
 - d) atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - a) un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - b) un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
 - c) un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
 - d) un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - a) pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
 - b) pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - a) pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - b) pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe și creșe speciale pentru copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se
- admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) necesitatea realizării unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;

aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri.

- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

(2) Spații verzi

- Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.
- Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
 - a) aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
 - b) parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.
- Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.
- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

(3) Împrejmurii

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale;
- împrejmuirile se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național, **12,00** metri față de axul drumurilor județene și la **10,00** metri față de axul drumurilor comunale.

CAPITOLUL 14 - Zona unităților industriale și depozite - „I”

Art. 14.1 Generalități

(1) Zona cuprinde :

- Unități industriale de mică industrie și industrie alimentară
- Unități de depozitare

Art. 14.2 Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Caracterul zonei este domiat de funcțiunea de tip unități industriale mici și industrie alimentară.

Art. 14.3 Funcțiunile complementare admise ale zonei

(1) Funcțiunile complementare admise în zona industrială și depozitare sunt:

- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente

- instituții publice și alte servicii compatibile
- gospodărie comunală
- circulații carosabile și pietonale
- staționarea autovehiculelor (garaje, parcaje)
- spații verzi, perdele de protecție.

Art. 14.4 Utilizare funcțională

(1) Utilizări admise

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- sedii de companii și firme
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine
- depozitare en-gros
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

(2) Utilizări permise cu condiționări

- conform Art. 5, punctul 1 din Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății unitățile cu capacitate mică de producție, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se

asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren ($S_{max}=3000$ mp ADC – 1500 mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Ordinului ANRE 239/2019, doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Ordinului Președintelui ANRE nr. 118/2013 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, doar cu avizul autorității competente .

(3) Interdicții temporare

- nu este cazul.

(4) Interdicții permanente

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA (Concentrația Maximă Admisă)
- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii.

Art. 14.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orientarea față de punctele cardinale

- conform necesităților impuse de fluxul tehnologic sau activitatea propusă.

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 22 m, drum județean 20 m, drum comunal 18 m).
- Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

(3) Amplasarea față de căi ferate în administrația CNCF CFR

- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome CNCF CFR și al Ministerului Transporturilor.
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retragerile de la aliniamente vor fi de min. 10,00 m
- dacă obiectivele se realizează cu acces din DN, DJ, DC, ele se vor retrage respectând zonele de protecție a drumurilor respective.

(5) Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00metri
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât I, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea cădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mica de 0,90 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula aceasta sarcină
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.
- distanta între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art. 14.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu
- se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

(2) Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- 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, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Art. 14.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- 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.

- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

Art. 14.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

(2) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20 ,00** metri
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

(4) Procentul de ocupare al terenurilor

POT max. =50%

(5) Coeficientul de utilizare al terenului

CUT max. =2,5.

Art. 14.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a) activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²
 - b) activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - c) activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- 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.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 m.

(2) Spații verzi

- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

(3) Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea
- vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate
- împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale

- împrejuririle se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național, **12,00** metri față de axul drumurilor județene și la **10,00** metri față de axul drumurilor comunale.

CAPITOLUL 15 - Zona parcuri, spații verzi/plantate, sport, agrement și protecție - "P"

Art. 15.1 Generalități

- (1) Zona spațiilor verzi este definită de ansamblul spațiilor verzi publice (și private) cu acces nelimitat sau selectat, de interes orășănesc, de cartier sau zonal, de spațiile pentru sport și agrement, spațiile plantate de protecție și pădurile de diferite tipuri. Caracterul actual al acestei zone este dominat de suprafețe extrem de reduse, fragmentare și lipsa de continuitate a acestor spații, fapt care conduce la scăderea efectelor benefice ale prezenței acestei zone asupra mediului și vieții urbane. 2. Prevederile prezentului regulament sunt pentru a întări spațiile libere și plantate și de a le reglementa corespunzător destinației, utilizării, locației, reprezentativității.
- (2) Zona spațiilor plantate se compune din următoarele subzone:

Pa - subzonă agrement

Pp - perdele de protecție

Art. 15.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului.
- (2) Funcțiune recreativă: sport, amenajări sportive jocuri pentru copii agrement, odihnă în aer liber, promenadă.

Art. 15.3 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:
- locuire
 - instituții și servicii

- Industrie
- unități agricole
- gospodărie comunală
- construcții tehnico-edilitare
- căi de comunicație

Art. 15.4 Utilizare funcțională

(1) Utilizări admise

- plantații decorative și spații pentru odihnă
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.

(2) Utilizări admise cu condiționări

- construcții socioculturale compatibile cu zona, dar nu mai mult de 10% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale
- amenajarea și reamanejarea zonelor pentru sport cu condiția elaborării P.U.D.
- pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice
- Nu se vor autoriza construcții amplasate în spațiile verzi și plantate existente amenajate.

(3) Interdicții temporare

- nu este cazul

(4) Interdicții permanente

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate
- sunt interzise exploatările terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației
- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

Art. 15.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orientarea față de punctele cardinale

- Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:
 - copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
 - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
 - parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
- Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
- Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
- Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.
- Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

- Pentru construcții de agrement, sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 22 m, drum județean 20 m, drum comunal 18 m).
- distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale.

(3) Amplasarea față de căi ferate în administrația CNCF CFR

- Nu e cazul.

(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(5) Amplasarea în interiorul parcelei

- cu respectarea Codului Civil și a normelor PSI și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 15.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime min. de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(2) Accese pietonale

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 15.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

Art. 15.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Aspectul exterior al construcțiilor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

(3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă 10,0 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii

(4) Procentul de ocupare al terenurilor

- POT max. =10% (clădiri+circulații)
- Pentru construcțiile și amenajările sportive (complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi , patinoare artificiale) amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:
 - zona pentru construcții;

- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:
 - 50% pentru construcții și amenajări sportive;
 - 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
 - 30% pentru spații verzi.

(5) Coefficientul de utilizare al terenului

CUT max. =0,15.

Art. 15.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
 - pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.
- La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.
- Construcții și amenajări de agrement
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

(2) Spații verzi

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
- Construcții de turism și agrement
- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

(3) Împrejmuri

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale.

CAPITOLUL 16 - Zona de gospodărie comunală - „GC”

Art. 16.1 Generalități

- (1) Zona GC - gospodărie comunală, cimitire este reprezentată de funcțiunile care asigură servirea populației cu echiparea edilitară (la nivel local și individual), salubritate și include cimitirele existente și cele propuse. Este compusă din subzonele:

GCc - subzona cimitirelor

Art. 16.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este:
- cimitire existente, construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității

Art. 16.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise în zona GC sunt:
- circulații pitonale și carosabile
 - staționare autovehicule – parcaje, garaje
 - echipări tehnico-edilitare și construcții aferente

- spații verzi și plantate, protecție
- construcții de cult.

Art. 16.4 Utilizare funcțională

(1) Utilizări admise

- se admit următoarele funcțiuni:
- lucrări funerare sub și supraterane
- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
- crematorii
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
- circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale .

(2) Utilizări permise cu condiționări

- extinderea cimitirelor este permisă cu condiția întocmirii unor documentații tehnice avizate de organele competente și cu respectarea zonelor de protecție sanitară, cu respectarea legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare
- se permit extinderea, înălțarea, mansardarea clădirilor existente cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor
- orice intervenție asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se va face cu obținerea avizului Ministerului Culturii.

(3) Interdicții temporare

- nu este cazul

(4) Interdicții permanente

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

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală, ocuparea spațiilor dintre morminte.

Art. 16.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orițarea față de punctele cardinale

- conform necesităților tehnice și normelor specifice.

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum bațional 22 m, drum județean 20 m, drum comunal 18 m).
- Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale.

(3) Amplasarea față de căi ferate în administrația CNCF CFR

- Nu e cazul.

(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- se va stabili după caz prin PUD sau PUZ

(5) Amplasarea în interiorul parcelei

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.0 metri
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit
- vor fi respectate prevederile Normelor de igienă privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3,0m
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Art. 16.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime min. de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(2) Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

Art. 16.7. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- 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.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

Art. 16.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- se conservă parcelele existente
- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp
- pentru extinderi se va ține cont de norma de 7,5 – 10 mp/loc.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- conform PUD sau PUZ

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

- 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;
- se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice.
- pentru subzona cimitire se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

(4) Procentul de ocupare al terenurilor

POT max. =50%

(5) Coefficientul de utilizare al terenului

CUT max. =1,5.

Art. 16.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

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

- numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se permite rezervarea a maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** metri înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

(2) Spații verzi

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 25 % din suprafața totală a cimitirului.

(3) Împrejmurii

- împrejmirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu 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 2.00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă
- în cazul cimitirelor împrejmirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 metri

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului
- cimitirele se împrejmuesc cu gard. La cimitirele nou înființate gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.
- Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale.
- Se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.
- Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.
- Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.
- La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității un vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, funcțional și compozițional.
- Zonificarea necesară procesului de salubritate va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeurii menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, piețe agro-alimentare etc.).
- Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare.
- Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

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

CAPITOLUL 17 - Zona construcțiilor aferente echipării tehnico-edilitare - „TE”

Art. 17.1 Generalități

- (1) Zona "TE" Construcții Tehnico- edilitare asigură buna funcționare a echipamentelor edilitare orășenești precum și cele individuale, cum ar fi: echipamente edilitare, Surse de apă, Stații de pompare, Posturi și Stații de transformare, rețele/conducte de apă, rețele electrice și de telefonie, rețele de gaze naturale, rețele de transport fluide petroliere, etc.
- (2) Pentru înființări de Construcții Tehnico–Edilitare noi pe parcele existente sau propuse fără funcțiunea de „TE” se vor întocmi studii de specialitate PUZ, avizate și aprobate conf. legii.

Art. 17.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă este reprezentată de construcții, instalații și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare.

Art. 17.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:
 - circulații pitonale și carosabile
 - staționare autovehicule – parcaje, garaje
 - construcții și instalații necesare activităților complementare funcțiunii dominante
 - spații verzi, plantații de protecție.

Art. 17.4 Utilizare funcțională

- (1) Utilizări admise
 - funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

(2) Utilizări permise cu condiții

- la realizarea/menținerea și modernizarea echipării tehnico-edilitare se vor obține avize pentru toate tipurile de protecție impuse prin RGU și legislația în vigoare privind: - protecția monumentelor
- protecția căilor de comunicație
- realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice pe teritoriul comunei se va face cu avizul Statului Major General.

(3) Interdicții temporare

- nu este cazul

(4) Interdicții permanente

- pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte, sau în zone în care se produc
- aglomerări de populație, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează
- construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare
- sunt interzise construcții și amenjări care nu sunt legate direct de funcțiunea dominantă.

Art. 17.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orientarea față de punctele cardinale

- conform necesităților tehnologice și activității propuse

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și în baza avizelor de specialitate.

(3) Amplasarea față de căi ferate în administrația CNCF CFR

- Nu e cazul.

(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- unitățile aferente construcțiilor tehnico-edilitare, serviciilor de tip edilitar nepoluante, amplasate în zonele rezidențiale, vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective
- se recomandă, ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinătăților imediate și al caracterului general al străzii
- pentru subzonele amplasate limitrof căilor de comunicație rutiere, se recomandă o retragere cu 6,00 metri față de aliniament, în vederea realizării unor perdele de protecție spre căile de comunicație.

(5) Amplasarea în interiorul parcelei

- distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.00 metri
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice
- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Art. 17.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

(2) Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- 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, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Art. 17.7. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public.

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- toate rețelele de echipare edilitară se vor realiza subteran
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

Art. 17.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- conform necesităților tehnologice.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- se propune o înălțime maximă de 15,00 metri care poate fi depășită în cazuri bine justificate prin documentații specifice

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate

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

(4) Procentul de ocupare al terenurilor

POT max. =50%

(5) Coeficientul de ocupare al terenului

CUT max. =1,5

Art. 17.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces.

(2) Spații verzi

- Pentru construcțiile edilitare vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
- Orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40 %**, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(3) Împrejmurii

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști
- împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50** metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice
- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea
- pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale
- împrejmuirile se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național, **12,00** metri față de axul drumului județean și la **10,00** metri față de axul drumului comunal.
- distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale.

CAPITOLUL 18 - Zona pentru căi de comunicații și construcții aferente - „CC”

Art. 18.1. Generalități

(1) Zona „CC” - Căi de comunicație este situată în limitele UAT în intravilanul și extravilanul orașului Dărmănești

(2) Subzone funcționale: **CCr** - căi rutiere
 CCf - căi ferate

Art. 18.2. Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Funcțiunea dominantă este reprezentată de căi de comunicație rutieră existente și propuse și construcții aferente, unde sunt incluse și platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora și zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală.

Art. 18.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei

(1) Funcțiunile complementare zonei sunt:

- locuire
- instituții și servicii
- unități agricole
- gospodărie comunală
- perdele de protecție.

Art. 18.4. Utilizare funcțională

(1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, sunt instituite prin lege zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m. fiecare, situate de o parte și de alta a axei ultimei linii de cale ferată.

(3) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice 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, la asigurarea funcționării acesteia.

(4) Utilizări permise

CCr - căi rutiere:

- parcaje și garaje publice
- străzi în intravilan aparținând domeniului public
- spații de staționare, parcare

- autogară
- gară
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport
- platforme/alveole carosabile pentru transport în comun
- trotuare, alei pentru bicicliști
- refugii și treceri pentru pietoni
- plantații de aliniament și de separare a fluxurilor
- elemente de consolidare a părților carosabile
- pasaje denivelate carosabile, pietonale.

CCf - căi ferate:

Zona de siguranță feroviară

- Amplasarea construcțiilor feroviare și a 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 determinate de exploatarea feroviară.

(5) Utilizări permise cu condiții

CCr - căi rutiere:

- Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;
- Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
- Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau

instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

CCf - căi ferate:

Zona de siguranță feroviară

- Proiecte de infrastructuri publice și lucrări pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației;
- În cazul căderilor accidentale de material lemnos peste elemente ale căii ferate ca și în scopul prevenirii evenimentelor de cale ferată determinate de căderea de masă lemnoasă, administratorul infrastructurii feroviare execută imediat lucrări de toaletare/tăiere a vegetației lemnoase și de înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, în vederea restabilirii condițiilor de circulație normală pe calea ferată, masa lemnoasă rezultată urmând a fi exploatată conform reglementărilor specifice domeniului silvic;
- Pentru terenurile aflate în proprietate privată în zona de siguranță feroviară, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- Traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații sau de către Sistemul național de transport al petrolului - gaze naturale/țiței, proprietate publică a statului, se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de celelalte ministere implicate și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație/ Sistemul național de transport al petrolului a oricăror daune produse la infrastructura feroviară;
- Traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare;

- Compania națională care administrează infrastructura feroviară, respectiv operatorii de transport feroviar, nu răspund pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozițiilor cu privire la traversarea căii ferate.

Zona de protecție feroviară

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor;
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi;
- Se pot închiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor, în calitate de ordonator principal de credite, la propunerea administratorului de infrastructură feroviară, fără licitație, autorităților publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță și/sau zona de protecție feroviară, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fără a se afecta siguranța circulației transporturilor.

(6) Interdicții temporare

- nu este cazul

(7) Interdicții permanente

CCr - căi rutiere:

- se interzic orice utilizari 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
 - modernizarea intersecțiilor
 - realizarea spațiilor de parcare

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

CCf - căi ferate:

Zona de siguranță feroviară

- Executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția celor prevăzute de lege;
- Închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane cu excepția celor prevăzute de lege.

Zona de siguranță și de protecție feroviară

- Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- Depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Art.18.5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orientarea față de punctele cardinale

- conform cerințelor din studiile de specialitate și conform funcțiunii respective.

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și în baza avizelor de specialitate.

(3) Amplasarea față de căi ferate în administrația CNCF CFR

- Nu este cazul.

(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile noi se vor dispune pe aliniament în cazul în care construcțiile existente sunt amplasate tot pe aliniament, sau se vor retrage la o distanță de min. 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante sunt retrase.

(5) Amplasarea în interiorul parcelei

- se vor respecta normele tehnice specifice
- distanța față de limitele parcelei va fi de jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 metri.

Art. 18.6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- accesele ce se realizează din drumul național și cel județean vor fi autorizate

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice.

(2) Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Art. 18.7. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Prin excepție, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau prin reutilizarea infrastructurilor existente.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public.

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

Art. 18.8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- Pentru construcții noi parcela minimă va fi de 500 de metri pătrați.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- conform studiilor de specialitate
- înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre aliniamente
- maxim 30,00 metri față de cota aerodromului Bacău (185 m coordonate sistem Marea Neagră 1975 – conform Ordin MT 493/2007).

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și construcțiile învecinate.

(4) Procentul de ocupare al terenurilor

- conform studiilor de specialitate
- Clădiri de birouri, P.O.T. max. =70%

(5) Procentul de ocupare al terenurilor

- conform studiilor de specialitate
- Clădiri de birouri, C.U.T. Max. = 2,1

Art. 18.9. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

- se vor respecta prevederile anexei nr. 5 la prezentul regulament, pentru fiecare zonă funcțională în parte.

(2) Spații verzi

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

(3) Împrejurimi

- În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte, se va ține cont de distanțele reglementate de OG. 43/1998.

CAPITOLUL 19 - Zona unităților agricole - „A”

Art. 19.1 Generalități

- (1) Zona „A” Unităților agricole este alcătuită din: ferme agricole, agro-zootehnice, sere, pepiniere, unități forestiere și unitățile aferente lor. Ele sunt compuse din suprafețe izolate și dispersate în intravilanul și extravilanul comunei Darmanești. Majoritatea lor covârșitoare a acestor suprafețe din A sunt definite de funcțiuni și activități diverse legate de agro-zootehnie, silvicultură și activități agricole în cadrul gospodăriilor private.
- (2) În Zona „A”, Autoritățile Locale vor permite realizarea de construcții sau amenajări exterioare pe baza prezentului RLU și vor emite autorizații pe terenuri/parcele utilizând indicatori urbanistici diferiți, proporțional cu suprafața terenului
- (3) Zona „A” este compusă din 3 subzone funcționale:
 - subzonă **At** - unități agro-turistice
 - subzonă **Aa** - unități agricole
 - subzonă **Az** - unități agro-zootehnice

Art. 19.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de agro-zootehnie și silvicultură.

Art. 19.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise în zona „A” sunt:
 - căi de comunicație rutiere

- servicii comerț agroalimentar
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Art. 19.4 Utilizare funcțională

(1) Utilizări permise

- construcții aferente activităților agricole
- depozite cereale, nutrețuri
- dispensar veterinar
- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii
- unități depozitare
- accese pietonale și carosabile
- perdele protecție
- rețele tehnico-edilitare.

(2) Utilizări permise cu condiții

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării și să se respecte zona de protecție sanitară pe care o generează
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producție manufacturieră
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Ordinului ANRE 239/2019, doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Ordinului Președintelui ANRE nr. 118/2013 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, doar cu avizul autorității competente.

(3) Interdicții temporare

- nu este cazul.

(4) Interdicții permanente

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. (Concentrația Maximă Admisă).
- se interzice amplasarea locuințelor și a obiectivelor pprrotejate conform Ord. Ministerului Sănătății 119/2014.

Art. 19.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orientarea față de punctele cardinale

- conform cerințelor specifice și studiilor de specialitate.

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 22 m, drum județean 20 m, drum comunal 18 m).
- Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 metri în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

(3) Amplasarea față de căi ferate în administrația CNCF CFR

- Nu e cazul.

(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii față de zona respectivă
- se recomandă ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a vecinătăților imediat apropiate și a caracterului general al străzii
- se recomandă retrageri de cca. 6,00 m față de aliniament în vederea realizării unei perdele de protecție spre drum
- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației , privind zonele de protecție impuse construcțiilor de ferme zootenice

(5) Amplasarea în interiorul parcelei

- pentru toate clădirile din subzonele A se impune o distanță minimă egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 m față de limita parcelei. În cazul învecinării cu locuințe, distanța minimă este de 6,0 m
- se interzice cuplarea la calcanul locuințelor
- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.
- distanța minimă între corpuri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

Art. 19.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu
- se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

(2) Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- 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, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Art. 19.7. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- 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.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

Art. 19.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- conform necesităților tehnologice și normelor specifice.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă **15,0 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată conform legii și conform necesităților tehnologice și normelor specifice
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

- 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.

(4) Procentul de ocupare al terenurilor

POT max. =40%

(5) Coeficientul de utilizare a terenului

CUT max. =2,0

Art. 19.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

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

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

(2) Spații verzi

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

(3) Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 metri** din care un soclu de **0,30 m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale
- împrejmuirile se vor realiza la o distanță de 13,00 metri față de axul drumului național, 12,00 metri față de axul drumului județean și la 10,00 metri față de axul drumurilor comunale.

CAPITOLUL 20 - Zona terenurilor cu destinație specială - „DS”

Art. 20.1 Generalități

Zona funcțiunilor cu destinație specială cuprinde terenuri aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MAPN, MAI, SRI etc.) prin unități de nivel, județean sau central.

Art. 20.2 Prevederi:

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2212/2391/M40/59/2868/C/ /16317/263/151/419/2018.*

(2) În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru:

- a. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor MAI din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- b. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale MAI situate în extravilan;
- c. documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului MAI nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrică;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnic-edilitare subterane și aerice, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajarea a spațiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea PUZ/PUD.

Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

CAPITOLUL 21 - Zonă mixtă Instituții publice și servicii, Locuințe - "M1"

Zona mixtă M1 este situată în intravilanul localităților Dărmănești și Dărmăneasca.

Se vor cumula prescripțiile valabile zonelor de instituții și servicii și locuințe cu condiția respectării zonelor de protecție față de teritoriile protejate definite conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014.

CAPITOLUL 22 - Zonă mixtă Instituții publice și servicii, Industrie/depozitare - "M2"

Zona mixtă M2 este situată în intravilanul localității Dărmănești.

Se vor cumula prescripțiile valabile zonelor de instituții și servicii și industrie /depozitare cu condiția respectării zonelor de protecție față de teritoriile protejate definite conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014.

CAPITOLUL 23 - Zonă mixtă Instituții publice și servicii, Agreement - "M3"

Zona mixtă M3 este situată în intravilanul localității Coada Lacului Uz.

Se vor cumula prescripțiile valabile zonelor de instituții și servicii și agreement cu condiția respectării zonelor de protecție față de teritoriile protejate definite conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014.

CAPITOLUL 24 - Zona de protecție monumente de arhitectură - ZPM

Art. 24.1 Generalități

Construcții evidențiate în L.M.I.

- **Palatul Știrbei**, datare: sf. sec. XIX; cod LMI: BC-II-m-A-00822;
 - **Biserica de lemn „Sf. Nicolae”**, datare: 1808, adăugiri în 1884; cod LMI: BC-II-m-B-00823;
 - **Biserica de lemn „Sf. Voievozi”**, datare: 1813; cod LMI: BC-II-m-B-00847;
 - **Biserica de lemn „Adormirea Maicii Domnului”**, datare: 1795, refacere 1886; cod LMI: BC-II-m-B-00875;
 - **Complex de instalații tehnice hidraulice**, datare: sf. sec. XIX – înc. sec XX; cod LMI: BC-II-a-B-00821; compus din trei instalații
 1. *Dârstă hidraulică*, oraș Dărmănești, cartier *Boiștea*; datare: sf. sec. XIX; cod LMI: BC-II-a-B-00821.01;
 2. *Piuă hidraulică*, oraș Dărmănești, cartier *Boiștea*; datare: sf. sec. XIX; cod LMI: BC-II-a-B-00821.02;
 3. *Vâltoare*, oraș Dărmănești, cartier *Boiștea*; datare: sf. sec. XIX; cod LMI: BC-II-a-B-00821.03;
- Nr. crt. 213, *Moara de apă Hazaparu*, oraș Dărmănești, str. *Morii nr. 2*; datare: înc. sec XX; cod LMI: BC-II-a-B-00824.

Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.

- (1) **Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz**

ele se vor restaura în același regim cu clădirea. Se vor suprima rețele și conducte parazite.

- (2) Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.
- (3) Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.
- (4) *Toate materialele care alcătuiesc acoperișul, pereții, soclul, tâmplăria, elementele de fațadă, au nevoie de întreținere în exploatare (în mai mică sau în mai mare măsură). Realizarea de alcătuirii constructive corecte, cu materiale naturale, compatibile, de calitate, precum și urmărirea în execuție îi pot asigura o durată mai mare de viață, împreună cu o întreținere conștientă, periodică, din partea utilizatorilor.*
- (5) Pentru clădirea clasată ca monument istoric, care nu a avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii ani,
 - sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structurală, în vederea întocmirii de documentații de consolidare și restaurare
 - **atitudinea generală va fi: păstrarea POT și CUT existent**
 - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.
- (6) **La biserici: Nu se vor permite înhumări la o distanță mai mică de 20 m în jurul bisericilor monument istoric.**

Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.

(1) Ținând cont de aceste elemente, de fondul construit, de funcționalitatea lor istorică și actuală, am identificat două tipuri de zone istorice de referință:

- **ZIR–A.1:** Zona istorică de referință a vetrei orașului Dărmănești, cu monumentul istoric Biserica „Sf. Nicolae”;
- **ZIR–A.2:** Zona istorică de referință a vetrei satului Plopu, cu monumentul istoric Biserica „Adormirea Maicii Domnului”.

(2) Zonele istorice de referință păstrează, în cea mai mare parte, țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape, aceeași tramă stradală, precum și cea mai mare parte a fondului construit cu valoare arhitectonică locală, tradițională. Aceste zone conțin cele mai valoroase construcții din cele două localități: Biserica de lemn „Sf. Nicolae” din Dărmănești, monument istoric, Biserica de lemn „Adormirea Maicii Domnului” din Plopu, clădiri rezidențiale cu valoare arhitecturală tradițională, vernaculară.

Au fost stabilite zone de protecție, conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE, asupra imobilelor monumente istorice, înscrise în LMI.

Limitele de protecție au fost delimitate în coordonate stereo conform planselor anexa.

În interiorul zonei de protecție orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie prezervată silueta satului tradițional.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, drumuri) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară/tehnică. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea/drum.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Art. 24.2 Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă este compusă din zona de locuințe individuale de tip rural.

Art. 24.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise zonelor de locuințe, instituții publice și servicii, spații verzi.

Art. 24.4 Utilizare funcțională

(1) Utilizări premise

Locuințe individuale;

- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc.;
- unități de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă, cu suprafața desfășurată mai mică de 250 mp), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensiuni și agropensiuni), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri, terase, cofetării, etc), servicii, birouri, cabinete individuale
- spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive.
- echipamente tehnico-edilitare, cu excepția antenelor GSM ;
- alei pietonale, accese, parcaje.
- se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.

(2) Utilizări permise cu condiții

- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport (maxim 5 autovehicule mici pe zi), iar atât

activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.

- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minim 25 m de clădirile din zona IS;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii.

(3) **Interdicții temporare**

- nu sunt

(4) **Interdicții permanente**

- Depozitare en-gros
- Platforme de precolectare a deșeurilor
- Unități comerciale de tip supermarket,
- Service auto, spălătorii auto, antene GSM.
- Activități poluante
- Demolarea clădirilor și porților cu arhitectură tradițională.
- Alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și
- construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art. 24.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) **Orientarea față de punctele cardinale**

- Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 22m, drum județean 20 m, drum comunal 18 m).
- Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m în cazul drumului național, de 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale. —

(3) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- în situația în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se intenționează să se construiască), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- în situația cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4,00 m față de aliniament;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va face respectând ambele aliniamente;
- garajele se vor retrage cu minim 6,00 m față de aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4,0 metri**.
- retragerea maximă admisă este de 15,00 m de la aliniamentul reglementat; pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, se vor amplasa în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;

(4) Amplasarea în interiorul parcelei

- 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 4 metri.

- 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; este permisă reducerea distanței la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Art. 24.6 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - d) accese carosabile pentru locatari
 - e) acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - f) alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt
- pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției;
- 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, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 24.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, prin excepție, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

(2) Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid–menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate. (Art. 34 din Ord. 119/2014 al Ministerului Sănătății)

(3)

(4) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- 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.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare;

Art. 24.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - d) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate;
 - e) suprafața minimă a parcelei de 500 mp pentru clădiri amplasate izolat;
 - f) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- divizarea unui teren în mai cel puțin trei parcele se face printr-o documentație de urbanism tip PUZ, avizată și aprobată conform legii.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă a locuințelor individuale va fi S+P+1, max. 8,00m

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Noile clădiri se vor realiza îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Noile construcții de locuințe vor avea gabarit mic (ACD max. 250 mp). Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes). Volumele construite vor fi simple de forma prisma patrulateră regulată, acoperis în 4 ape cu pante mari. Acoperisul în două ape se admite doar la clădiri anexa. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite, atât în plan cât și pentru acoperis, goluri, fațade.

- **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor: elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planseului și ale sarpantei, tâmplarie, material pentru învelitoare. Nu se admit culori stridente, saturate. Pentru culoarea de bază se pot folosi nuanțe de alb, gri, crem, verde, cu condiția ca acestea să fie deschise, pale, discrete, iar pentru accente se pot folosi orice nuanțe cu condiția ca acestea să nu depășească 20% din suprafața totală a fațadei.
- Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, anouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi.
- Raportul plin/gol – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate conform tipologiile identificate în anexă, în două sau trei canate, cu feronerie metalică (vezi anexa tâmplării specific). Culoarele specifice sunt: lemn natur, verde închis, sau alb. Nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- Tâmplăria va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, în culori specifice lemn natur, verde închis, sau alb.
- Elementele adiacente construcției: prispa poate fi simplă (așezată pe 1, 2 sau 3 laturi ale casei), sau poate avea foișor și va fi construită în întregime din lemn.
- Scările exterioare, stâlpii, parapetii, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului care nu este specific funcțiunilor de locuire ale zonei.
- Acoperișul va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape – conform specificului local. Acoperișul în două ape se admite la anexe.

- Învelitorile vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (sita, sindrila, dranita), țiglă ceramică culoare cărămizie, tablă fâltuită culoare gri
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.

Procentul de ocupare al terenurilor

POT_{max}=35%

Coeficientul de utilizare a terenului

CUT_{max} = 1,0

Art. 24.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.
- Vor fi asigurate minim 2 locuri de parcare în incintele amplasamentelor cu construcții noi;

(2) Spații verzi

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30 % din suprafața parcelei (a ogradei, fără grădina de produse agricole)

(3) Împrejmuriri

- în cazul clădirilor izolate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** m și minim **1,80** din care soclu opac de circa **0,30** m partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale (DN, DJ, DC) acestea vor avea toate împrejuriri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale

- împrejuririle se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național, **12,00** metri față de axul drumului județean și la **10,00** metri față de axul drumurilor comunale.

CAPITOLUL 25 - ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE **- „ZPMA”**

Art. 25.1. Generalități

Zona de protecție a sitului arheologic Brătulești–Cremeniiș

Zona de protecție a sitului arheologic Lapoș–Ruinele fostului Schit Lapoș

- pentru toate lucrările care urmează să se execute în arealul siturilor arheologice, delimitate conform studio arheologic – săpăturile pentru fundații ale construcțiilor, pentru lucrări de infrastructură rutieră, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 30 cm, executarea de gropi pentru plantare de pomi sau viță de vie etc. – se va impune avizarea acestor lucrări agricole doar în urma unei cercetări arheologice efectuate de către o instituție abilitată de Ministerul Culturii, în baza unui aviz de cercetare arheologică preventivă;
- în zona de protecție a siturilor arheologice, toate lucrările care vor afecta solul la o adâncime mai mare de 30 cm, se vor executa doar cu supraveghere arheologică, efectuată de o instituție abilitată de Ministerul Culturii, în baza unui aviz de supraveghere arheologică;
- interzicerea lucrărilor agricole de orice natură pe suprafața siturilor arheologice de tip mormânt tumular sau ruine.
- autorizarea intervențiilor asupra ruinelor fostei biserici a schitului, de orice natură, doar cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;
- interzicerea săpăturilor de orice fel în ruinele fostei biserici, precum și în zona de protecție stabilită, fără avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru toate terenurile agricole care cuprind situri arheologice, se va respecta legislația cu privire la vânzarea/cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, conform Legii 17/2014 **privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.**

Art. 25.2. Funcțiuni complementare admise ale zonei

- Funcțiunile complementare admise în zona TC sunt:
- echipări tehnico-edilitare
- infrastructură transport
- îmbunătățiri funciare.

Art. 25.3. Utilizare funcțională

- anexe ale exploatațiilor agricole
- pajiști
- fânațe
- pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere
- reparații, retehnologizări, modernizări unități agricole / ferme
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- Infrastructură de transport rutier, feroviar sau aerian
- lucrări de îmbunătățire funciară

Art. 25.4. Utilizări permise cu condiții

- 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
- Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
- să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole

- parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
- folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- terenul va fi înscris în registrul agricol
- exploatarea agricolă va fi înregistrată juridic
- în cadrul exploatarei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatarei agricole.

Art. 25.5. Utilizări interzise

- se interzic orice utilizări altele decât cele permise și/sau permise cu condiții.

Art. 25.6. Caracteristicile parcelelor

- Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatarei agricole va reprezenta maximum 20% din suprafața acesteia.

Art. 25.7. Modul de ocupare și utilizare al parcelelor - amplasarea clădirilor pe parcelă

- se vor respecta prevederile codului Civil și specificațiile din avizul Unității de Pompieri

Art. 25.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Art. 25.9. Circulații și accese

Accese carosabile

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- 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, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 25.10. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art. 25.11. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public

Art. 25.12. Spații libere și plantate

- Se vor prevedea spații verzi amenajate în proporție de 2% din parcela aferentă anexelor

Art. 25.13. Împrejmuiiri

- Conform necesităților și cu respectarea distanțelor impuse de OG. 43/1998.

Art. 25.14. Înălțimi admise

- Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi P+1, h max 8,00 m.

Art. 25.15. Ocuparea și utilizarea parcelei

- (POT –% m2 AC / m2 teren aferent parcelei dedicată anexelor)
- POTmax=20%
- (CUT – m2 ADC / m2 teren)
- CUTmax=0,6.

CAPITOLUL 26 - Zona terenurilor agricole situate în extravilan- „TA”

Art. 26.1 Generalități

(1) Această zonă în care se desfășoară activități agricole cuprinde și suprafețe de teren construite, izolate și dispersate în teritoriul agricol extravilan al comunei (fermele) prin intermediul cărora se realizează lucrările de cultivare, întreținere a culturilor, paza, recoltarea, transporturile aferente lor, inclusiv activitățile agro-zootehnice, precum și obiective de îmbunătățiri funciare din extravilan.

(2) Zona TA este formată din terenuri cu destinație agricolă de tipul:

- Teren arabil
- Pășuni
- Fânețe
- Pepiniere etc.

Art. 26.2 Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Zona TA este predominantă de funcțiuni și activități desfășurate pe terenuri agricole.

Art. 26.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

(1) Funcțiunile complementare admise în zona TA sunt:

- echipări tehnico-edilitare
- infrastructură transport
- îmbunătățiri funciare.

Art. 26.4 Utilizare funcțională

(5) Utilizări permise

- anexe ale exploatațiilor agricole
- pajiști
- fânațe
- pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere
- reparații, re tehnologizări, modernizări unități agricole / ferme
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- infrastructură de transport rutier, feroviar sau aerian
- lucrări de îmbunătățire funciară

(6) Utilizări permise cu condiții

- 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
- Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
 - să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;

Legea nr. 18/1991, Republicată, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare:

„ART. 92*)

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum

și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), 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, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) 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) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploatațiilor 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) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatații țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol,

lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;

h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

i) 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 parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, 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 exploatarea țiteiului 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.”

- parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
- folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaș
- terenul va fi înscris în registrul agricol
- exploatarea agricolă va fi înregistrată juridic
- în cadrul exploatarei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatarei agricole.

(7) Interdicții temporare

- nu este cazul

(8) Interdicții permanente

- se interzic orice utilizări altele decât cele permise și/sau permise cu condiții.

Art. 26.5 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Orientarea față de punctele cardinale

- nu este cazul

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 22 m, drum județean 20 m, drum comunal 18 m).
- Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 metri în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

(3) Amplasarea față de căi ferate în administrația CNCF CFR

- Nu este cazul.

(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu min. 6,00 m.

(5) Amplasarea în interiorul parcelei

- se vor respecta prevederile codului Civil și specificațiile din avizul Unității de Pompieri

Art. 26.6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Accese carosabile

- se vor asigura accese din drumurile publice existente

(2) Accese pietonale

- conform necesităților impuse de funcțiunea propusă

Art. 26.7 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

(2) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- se va obține avizul autorității competente A.N. „Apele Române” care administrează resursele de apă,

Art. 26.8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Parcelare

- Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 20% din suprafața acesteia.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi $(S/D)+P+1$.

(3) Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

(4) Procentul de ocupare al terenurilor

(POT –% m² AC / m² teren aferent parcelei dedicată anexelor)

POT max. =20%

(5) Coeficientul de utilizare al terenului

CUT max. =0,6.

Art. 26.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) Parcaje

- staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor
- se vor prevedea locuri de parcare, garare ale utilajelor, mașinilor agricole conform cu necesitățile și normativee în vigoare.

(2) Spații verzi

- se vor prevedea spații verzi amenajate în proporție de 2% din parcela aferentă anexelor

(3) Împrejurimi

- conform necesităților și cu respectarea distanțelor impuse de OG. 43/1997.

CAPITOLUL 27 - Zona terenurilor forestiere situate în extravilan- „TF”

Art. 27.1 Generalități

- (1) Zona pădurilor din extravilan este reprezentată de fonduri forestiere administrate de proprietari privați, primărie și oculul silvic.
- (2) Zona terenurilor forestiere se încadrează în zona de interferență a pădurilor de molid, brad, fag și răchită și plai în zonele de luncă.
- (3) Suprafețele împădurite din extravilan - TF, sunt delimitate conform planșei nr.1 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun art. 5 din RGU.

Art. 27.2 Utilizare funcțională

(1) Utilizări admise

- Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr. 46/2008, Republicată, Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare
- Exploatare în regim silvic
- Rețele magistrale

- Căi de comunicație, lucrări de infrastructură

(2) Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri, fâzănerii, etc.) .

Se vor aplica prevederile Codului Silvic:

“Art. 1

(1) Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări–ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național.

(2) Potrivit alin. (1), fondul forestier național include:

a) pădurile;

b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;

c) terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;

d) terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante–mamă;

e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;

f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;

g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătorească, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier, terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii,

precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;

h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice.

(3) Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.

Art. 2

(1) Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

(2) Termenul pădure include:

- a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;
- d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, precum și plantațiile cu specii forestiere de pe terenurile administrate de Agenția Domeniilor Statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (1); intervențiile administratorilor lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare pe terenurile cărora sunt amplasate aceste plantații se fac numai în baza aprobării administratorului fondului forestier proprietate publică a statului, fără alte avize/aprobări/autorizații; prevederile art. 33 și 35 – 42 nu sunt aplicabile în cazul acestor intervenții; trecerea acestor terenuri în administrarea Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva se face prin hotărâre a Guvernului.

Art. 5

Principiile care stau la baza gestionării durabile a pădurilor sunt următoarele:

- a) promovarea practicilor care asigură gestionarea durabilă a pădurilor;
- b) asigurarea integrității fondului forestier și a permanenței pădurii;
- c) majorarea suprafeței terenurilor ocupate cu păduri;
- d) politici forestiere stabile pe termen lung;
- e) asigurarea nivelului adecvat de continuitate juridică, instituțională și operațională în gestionarea pădurilor;
- f) primordialitatea obiectivelor ecologice ale silviculturii;
- g) creșterea rolului silviculturii în dezvoltarea rurală;
- h) promovarea tipului natural fundamental de pădure și asigurarea diversității biologice a pădurii;
- i) armonizarea relațiilor dintre silvicultură și alte domenii de activitate;
- j) sprijinirea proprietarilor de păduri și stimularea asocierii acestora;
- k) prevenirea degradării ireversibile a pădurilor, ca urmare a acțiunilor umane și a factorilor de mediu destabilizatori;
- l) gestionarea pădurilor pe principiul teritorialității;
- m) atenuarea consecințelor produse de schimbările climatice asupra pădurilor, precum și adaptarea pădurilor la schimbările climatice.
- n) promovarea și protecția rolului sanogen, educativ, turistic, sportiv și recreativ al pădurii și accesibilității ei în asemenea scopuri pentru populație, în mod nemotorizat.

Art. 6

- (1) Fondul forestier național este supus regimului silvic.
- (2) Vegetația forestieră din afara fondului forestier național este supusă normelor tehnice silvice privind evaluarea masei lemnoase și reglementărilor privind circulația materialului lemnos.
- (3) Recoltarea și valorificarea lemnului din vegetația forestieră de pe terenurile din afara fondului forestier național sunt la latitudinea proprietarilor, cu respectarea prevederilor alin. (2).

(4) Persoanele juridice și instituțiile publice care beneficiază, sub raport economic, ecologic sau social, de efectele funcției de protecție a pădurilor învecinate, altele decât cele aflate în proprietate, plătesc contravaloarea acestor funcții potrivit prevederilor reglementate prin lege specială.

Art. 7

(1) După forma de proprietate, fondul forestier național poate fi:

- a) fond forestier proprietate publică a statului;
- b) fond forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- c) fond forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) fond forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Fondul forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cuprinde pășunile împădurite, incluse în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, care, prin efectul prezentului cod, se includ în fondul forestier național.

(3) Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

(4) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.”

(5) Interdicții permanente

- Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.
- Conform art. 37 din Codul Silvic pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:
 - a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;

- b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, cimitirele aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic al Rezervației Biosferei "Delta Dunării" se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcațiuni cu scop turistic și de agrement și de aprovizionare cu alimente și combustibil, pontoane plutitoare și adăposturi pescărești pentru pescari constituiți în asociații;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor – Romsilva;
- e) surse și rețele de apă și de canalizare, inclusiv ape minerale, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, monumente istorice, centre de management integrat al deșeurilor, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
- f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

CAPITOLUL 28 - Zona terenurilor aflate permanent sub ape- „TH”

Art. 28.1 Generalități

(1) Subzonele funcționale existente în zona TH sunt reprezentate de:

- Pârâuri

- Râuri existente situate pe teritoriul administrativ extravilan

Art. 28.2 Funcțiunea dominantă a zonei

(1) Funcțiunile dominante ale zonei sunt:

- Ecologică: ameliorarea microclimatului și combaterea poluării aerului
- Recreativă: sport, agrement, odihnă în aer liber

Art. 28.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

(1) Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- echipări tehnico-edilitare
- parcuri , grădini publice
- spații verzi plantate
- infrastructură transport
- îmbunătățiri funciare.

Art. 28.4 Utilizare funcțională

(1) Utilizări permise

- construcții/lucrări pentru întreținere/îmbunătățirea/completarea amenajărilor hidrotehnice existente;
- amenajărilor hidrotehnice noi;
- lucrări pentru amenajarea/plantarea zonelor de protecție necesare a fi prevăzute de-a lungul cursurilor de apă, conform Legii apelor 107/1996;
- lucrări de salubritatea cursurilor apelor; - amenajări ale circulației pietonale aferente;
- agrementarea cu mobilier urban;
- crearea de oglinzi de apă și fântâni decorative .

(2) Utilizări permise cu condiții

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în albiile râurilor sau pe malul acestora de pe teritoriul comunei va trebui să țină seama de prevederile Legii apelor nr. 107/1996 Anexa 2, de art. 7 din RGU, cap. II pct. (4.5) din RLU și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă “Apele Române”.
- Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, respectiv a râului Oituz se realizează de Regia Autonomă “Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

(3) Interdicții temporare

- nu este cazul

(4) Interdicții permanente

- construcții/amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei;
- funcțiuni care pot conduce la deteriorarea calității apelor (de suprafața și subterane) sau la poluarea aerului și solului;
- deversări de ape reziduale;
- lucrări, care prin natura lor, pot provoca alunecări de teren, surpări, afectează stabilitatea solului (tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții) sau modifică echilibrul pânzei freatice;
- construcții definitive în cadrul zonelor de protecție a digurilor sau a cursului apei, în afara celor permise prin Legea nr. 107/1996.

Art. 28.5 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Se vor respecta necesitățile tehnice, normele specifice și propunerile proiectelor de specialitate.
- În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.
- Aspectul exterior al construcțiilor nu trebuie să afecteze prin volumetrie, dimensiuni și aspect peisajul natural sau amenajat în care se amplasează.

CAPITOLUL 29 - Zona terenurilor neproductive - „TN”

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri neproductive care prezintă expuneri la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărâre de Consiliul Județean, conform Legii 575/2001- PATN Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- (2) Pe terenurile neproductive sunt permise lucrări de îmbunătățire funciară

CAPITOLUL 30 - Zona terenurilor ocupate de căi de comunicații - „TC”

Art. 30.1 Generalități

- (1) O importanță sporită trebuie acordată drumurilor de acces în localitate. Aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier. Se va acorda o atenție deosebită considerentelor estetice la amenajarea zonelor de transport.
- (2) Zona „TC” cuprinde subzona funcțională „TC” - subzona terenurilor ocupate de căi de comunicație rutieră.

Art. 30.2 Funcțiuni complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise în zona TC sunt:
 - echipări tehnico-edilitare
 - infrastructură transport.

Art. 30.3 Utilizare funcțională

- (1) Utilizări permise
 - Căi de comunicație rutieră
 - Lucrări pentru protecția împotriva poluării
 - Spații verzi

- Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

(2) Utilizări permise cu condiții

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor ecologice de construcții și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice sau căi ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizului organismelor abilitate.

(3) Utilizări interzise

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor sau căilor ferate.
- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel pe terenurile ocupate și/ sau destinate domeniului public aferent circulațiilor rutiere și feroviare este permisă doar pentru lucrările de construcție, reparație, modernizări ale căilor de circulație. Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de protecție a drumului național, pe o distanță de 22 m din ax.

CAPITOLUL 31 - Unități teritoriale de referință

- (1) Pentru o mai bună operativitate în folosirea **Regulamentului local de urbanism** și urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a împărțit în unități teritoriale de referință – U.T.R.-uri.
- (2) Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii:
 - a) Funcțiune dominantă;
 - b) Limite cadastrale și naturale;
 - c) Axele străzilor principale, și cuprinde prescripții de construibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale.
- (3) Pentru ușurință, prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafică, extrasă din planșa de Unități Teritoriale de Referință, din partea desenată a documentației de urbanism (planșa U6).

Întocmit :

Arh. Alexandru Țornghibel

Verificat :

Arh. Cristian Lefter

ANEXE

Anexa Nr. 1 la regulament - AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație - filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2 - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală
Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală
- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2 - Magazin general
Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4 - Piață agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4 - Construcții de cult

1.4.1 - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultură

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4 - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9 - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10 - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel * _*****

1.10.2 - Hotel-apartament * _*****

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri * _***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6 - Cabane categoria * _***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7 - Campinguri * _*****

1.10.8 - Sate de vacanță ** _***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Anexa Nr. 2 la regulament - PROCENTUL de ocupare a terenurilor

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:

2.1 - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

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

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5 - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Anexa Nr. 3 la regulament - ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultură

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6 - Construcții de sănătate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;

- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8 - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4 la regulament - ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1

- 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;

- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

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

- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct.

1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

4.3 - Construcții comerciale

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

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5 - Construcții de cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

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

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

4.6 - Construcții de învățământ

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

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

4.7 - Construcții de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

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

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

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

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

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

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

4.8 - Construcții și amenajări sportive

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

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

4.10 - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcții de locuințe

4.11.1 - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje.

4.12 - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Anexa Nr. 5 la regulament - PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

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

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

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

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

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

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Anexa Nr. 6 la regulament - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR											
DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV PROPUȘ											
TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII	CATEGORII DE FOLOSINȚA (ha)										
	Agricol		Neagricol							TOTAL	
	Arabil	Pășuni/ Fa nete	Păduri	Ape	Căi de comunicații 179.13 ha			Curtți-constr.	Neprod.		
					Drumuri	Feroviar	Feroviar uzinal				
Extravilan	1760,86	4021,97	19332,09	657,44	28,57	18,01	0	61,39	70,82	25951,15	
Intravilan	316,65	218,00	3,55	14,23	111,45	12,38	8,72	561,60		1246,58	
TOTAL	2077,51	4239,97	19335,64	671,67	140,02	30,39	8,72	622,99	70,82	27197,73	
	6315.83 (23.22%)		20880.25 (76.78%)								
% din total	7,64	15,59	71,09	2,47	0,51	0,11	0,03	2,29	0,26	100,00	

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR											
DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV EXISTENT											
TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII	CATEGORII DE FOLOSINȚA (ha)										
	Agricol		Neagricol							TOTAL	
	Arabil	Pășuni/ Fanete	Păduri	Ape	Căi de comunicații 179.13 ha			Curtți-constr.	Neprod.		
					Drumuri	Feroviar	Feroviar uzinal				
Extravilan	1736,53	4084,62	19325,20	645,91	51,62	18,01	0	102,07	71,01	26034,97	
Intravilan	301,67	155,35	10,44	25,76	88,40	12,38	8,72	520,92	39,12	1162,76	
TOTAL	2038,20	4239,97	19335,64	671,67	140,02	30,39	8,72	622,99	110,13	27197,73	
	6276.52 (23.08%)		20919.56 (76.92%)								
% din total	7,49	15,59	71,09	2,47	0,51	0,11	0,03	2,29	0,40	100,00	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA DARMANESTI

Zone funcționale	Existent							
	Suprafața (ha)							
	Trup A	Trup B	Trup C	Trup D	Trup E	Trup F	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	405,70	-	-	-	-	-	405,70	59,80
Locuințe colective și funcț. Complem.	8,48	-	-	-	-	-	8,48	1,25
Instituții și servicii de interes public	25,41	5,13	-	-	-	-	30,54	4,50
Căi de comunicație, din care:	82,54		0,03				82,57	12,17
• transport rutier	54,32		0,03				54,35	
• transport feroviar calatori	12,38						12,38	
• transport feroviar uzinal	8,72						8,72	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	58,99	-	-	-	-	-	58,99	8,69
Construcții tehnico-edilitare	0,33	-	2,54	-	2,55	0,09	5,51	0,81
Gospodărie comunală, cimitire	0,38	-	-	0,43	-	-	0,81	0,12
Destinație speciala	0,11	-	-	-	-	-	0,11	0,02
Industrie	75,73	-	-	-	-	-	75,73	11,16
Ape	10,03	-	-	-	-	-	10,03	1,48
Total intravilan	667,70	5,13	2,57	0,43	2,55	0,09	678,47	100
• din care agricol	45,00	-	-	-	-	-	45,00	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA DARMANESTI

Zone funcționale	Propus						
	Suprafața (ha)						
	Trup A	Trup B	Trup C	Trup D	Trup E	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	423,78	-	-	-	-	423,78	59,24
Locuințe colective și funcț. Complem.	0,94	-	-	-	-	0,94	0,13
Instituții și servicii de interes public	19,60	8,10	-	-	-	27,70	3,87
Căi de comunicație, din care:	91,16	1,10	0,03	-	-	92,29	12,90
• transport rutier	65,12	0,45	0,03	-	-	65,60	
• transport feroviar calatori	12,38	-	-	-	-	12,38	
• transport feroviar uzinal	8,72	-	-	-	-	8,72	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	88,61	1,45	0,38	0,09	0,38	90,91	12,71
Construcții tehnico-edilitare	0,45	-	2,16	-	2,17	4,78	0,67
Gospodărie comunală, cimitire	1,39	-	-	0,34	-	1,73	0,24
Destinație speciala	0,11	-	-	-	-	0,11	0,02
Industrie	59,94	-	-	-	-	59,94	8,38
Ape	9,50	-	-	-	-	9,50	1,33
Mixt 1 (Is + L)	0,92	-	-	-	-	0,92	0,13
Mixt 2 (Is + I)	2,81	-	-	-	-	2,81	0,39
Total intravilan	699,21	10,65	2,57	0,43	2,55	715,41	100,00
• din care agricol	75,00	-	-	-	-	75,00	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA SALATRUC

Zone funcționale	Existent					
	Suprafața (ha)					
	Trup A	Trup B	Trup C	Trup D	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	67,36	-	3,87	6,85	78,08	58,95
Locuințe colective și funcț. Complem.	0,63	-	-	-	0,63	0,48
Instituții și servicii de interes	4,00	-	-	-	4,00	3,02
Căi de comunicație, din care:	11,96	0,02	0,22	0,55	12,75	9,63
• transport rutier	11,96	0,02	0,22	0,55	12,75	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	3,34	1,49	-	0,75	5,58	4,21
Construcții tehnico-edilitare	1,02	-	-	-	1,02	0,77
Gospodărie comunală, cimitire	0,81	-	-	-	0,81	0,61
Unități agricole	0,51	-	-	-	0,51	0,39
Industrie	27,58	-	-	-	27,58	20,82
Ape	1,35	-	-	0,14	1,49	1,12
Total intravilan	118,56	1,51	4,09	8,29	132,45	100
• din care agricol	20,70	-	-	-	20,70	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA SALATRUC

Zone funcționale	Propus						
	Suprafața (ha)						
	Trup A	Trup B	Trup C	Trup D	Trup E	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	74,70	-	3,87	6,31	1,45	86,33	60,79
Locuințe colective și funcț. Complem.	0,63	-	-	-	-	0,63	0,44
Instituții și servicii de interes public	2,92	-	-	-	-	2,92	2,06
Căi de comunicație, din care:	14,37	0,02	0,22	1,59	-	16,20	11,41
• transport rutier	11,54	0,02	0,22	0,58	-	12,36	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	15,05	1,49	-	0,66	-	17,20	12,11
Construcții tehnico-edilitare	0,85	-	-	-	-	0,85	0,60
Gospodărie comunală, cimitire	0,64	-	-	-	-	0,64	0,45
Industrie	16,70	-	-	-	-	16,70	11,76
Ape	0,54	-	-	-	-	0,54	0,38
Total intravilan	126,40	1,51	4,09	8,56	1,45	142,01	100,00
• din care agricol	32,52	-	-	0,41	-	32,93	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA DARMANEASCA				
Zone funcționale	Existent			
	Suprafața (ha)			
	Trup A	Trup B	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	22,62	6,97	29,59	83,05
Instituții și servicii de interes	0,31	0,55	0,86	2,41
Căi de comunicație, din care:	3,62	0,68	4,30	12,07
• transport rutier	3,62	0,68	4,30	
Industrie	-	0,53	0,53	1,49
Ape	0,35	-	0,35	0,98
Total intravilan	26,90	8,73	35,63	100
• din care agricol	9,34	4,70	14,04	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA DARMANEASCA				
Zone funcționale	Propus			
	Suprafața (ha)			
	Trup A	Trup B	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	26,03	0,60	26,63	49,98
Instituții și servicii de interes	0,73	10,85	11,58	21,73
Căi de comunicație, din care:	5,26	1,61	6,87	12,89
• transport rutier	3,79	0,74		
Spații verzi, sport, agrement, protecție	1,01	3,00	4,01	7,53
Industrie	-	2,14	2,14	4,02
Ape	0,36	-	0,36	0,68
Mix Is + L	-	1,69	1,69	3,17
Total intravilan	33,39	19,89	53,28	100,00
• din care agricol	14,03	15,91	29,94	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA PAGUBENI			
Zone funcționale	Existent		
	Suprafața (ha)		
	Trup A	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	13,86	13,86	84,56
Căi de comunicație, din care:	2,11	2,11	12,87
• transport rutier	2,11		
Gospodărie comunală, cimitire	0,38	0,38	2,32
Ape	0,04	0,04	0,24
Total intravilan	16,39	16,39	100,00

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA PAGUBENI			
Zone funcționale	Propus		
	Suprafața (ha)		
	Trup A	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	15,46	15,46	75,71
Instituții și servicii de interes	0,25	0,25	1,22
Căi de comunicație, din care:	3,54	3,54	17,34
• transport rutier	3,19	3,19	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	0,80	0,80	3,92
Gospodărie comunală, cimitire	0,31	0,31	1,52
Ape	0,06	0,06	0,29
Total intravilan	20,42	20,42	100,00
• din care agricol	4,23	4,23	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA PLOPU			
Zone funcționale	Existent		
	Suprafața (ha)		
	Trup A	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	90,40	90,40	89,82
Instituții și servicii de interes public	1,32	1,32	1,31
Căi de comunicație, din care:	6,48	6,48	6,44
• transport rutier	6,48	6,48	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	1,17	1,17	1,16
Gospodărie comunală, cimitire	0,35	0,35	0,35
Ape	0,93	0,93	0,92
Total intravilan	100,65	100,65	100
• din care agricol	60,10	60,10	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA PLOPU

Zone funcționale	Propus				
	Suprafața (ha)				
	Trup A	Trup B	Trup C	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	92,76	0,47	-	93,23	83,46
Instituții și servicii de interes public	0,68	-	2,99	3,67	3,29
Căi de comunicație, din care:	10,98	0,13	-	11,11	9,95
• transport rutier	7,59	0,13	-	7,72	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	2,09	-	0,53	2,62	2,35
Gospodărie comunală, cimitire	0,28	-	-	0,28	0,25
Ape	0,79	-	-	0,79	0,71
Total intravilan	107,58	0,60	3,52	111,70	100
• din care agricol	67,42	0,60	3,52	71,54	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA LAPOS

Zone funcționale	Existent			
	Suprafața (ha)			
	Trup A	Trup B	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	56,45	-	56,45	89,99
Instituții și servicii de interes public	0,58	0,07	0,65	1,04
Căi de comunicație, din care:	4,68	-	4,68	7,46
• transport rutier	4,68	-	4,68	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	0,30	-	0,30	0,48
Construcții tehnico-edilitare	0,34	-	0,34	0,54
Gospodărie comunală, cimitire	-	0,31	0,31	0,49
Total intravilan	62,35	0,38	62,73	100,00
• din care agricol	23,96	0,38	24,34	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA LAPOS

Zone funcționale	Propus				
	Suprafața (ha)				
	Trup A	Trup B	Trup C	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	56,77	0,16	-	56,93	83,26
Instituții și servicii de interes public	0,23	0,08	1,33	1,64	2,40
Căi de comunicație, din care:	8,00	0,01	-	8,01	11,71
• transport rutier	4,66	0,01	-	4,67	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	0,79	0,09	0,23	1,11	1,62
Construcții tehnico-edilitare	0,36	-	-	0,36	0,53
Gospodărie comunală, cimitire	-	0,33	-	0,33	0,48
Total intravilan	66,15	0,67	1,56	68,38	100
• din care agricol	27,81	0,67	1,56	30,04	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA COADA LACULUI UZ				
Zone funcționale	Existent			
	Suprafața (ha)			
	Trup A	Trup B	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	47,02	10,48	57,50	68,40
Instituții și servicii de interes public	1,53	0,64	2,17	2,58
Căi de comunicație, din care:	2,64	0,44	3,08	3,66
• transport rutier	2,64	0,44	3,08	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	3,33	5,20	8,53	10,15
Ape	12,79	-	12,79	15,21
Total intravilan	67,31	16,76	84,07	100
• din care agricol	9,20	5,40	14,60	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA COADA LACULUI UZ

Zone funcționale	Propus					
	Suprafața (ha)					
	Trup A	Trup B	Trup C	Trup D	TOTAL ha	Procent % TI
Locuințe individuale și funcț. Complem.	44,40	5,88	1,16	-	51,44	62,14
Instituții și servicii de interes public	1,42	1,13	-	-	2,55	3,08
Căi de comunicație, din care:	4,12	0,82	-	-	4,94	5,97
• transport rutier	3,67	0,52	-	-	4,19	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	3,75	0,90	-	0,18	4,83	5,83
Ape	0,19	-	-	-	0,19	0,23
Mixt 3 (Is + Pa)	7,60	9,07	-	2,16	18,83	22,75
Total intravilan	61,48	17,80	1,16	2,34	82,78	100
• din care agricol	13,80	6,46	1,16	2,34	23,76	

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA VALEA UZULUI			
Zone funcționale	Existent		
	Suprafața (ha)		
	Trup A	TOTAL ha	Procent % TI
Căi de comunicație, din care:	1,96	1,96	3,74
• transport rutier	1,96	1,96	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	49,42	49,42	94,37
Gospodărie comunală, cimitire	0,86	0,86	1,64
Ape	0,13	0,13	0,25
Total intravilan	52,37	52,37	100

BILANT TERITORIAL LOCALITATEA VALEA UZULUI			
Zone funcționale	Propus		
	Suprafața (ha)		
	Trup A	TOTAL ha	Procent % TI
Căi de comunicație, din care:	4,74	4,74	9,01
• transport rutier	1,85	1,85	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	47,10	47,10	89,54
Gospodărie comunală, cimitire	0,63	0,63	1,20
Ape	0,13	0,13	0,25
Total intravilan	52,60	52,60	100