

SC ARHIPROIECT SRL

Bacau, str.Martir Horia 15 A 4,Tel 0755 611 699

www.arhiproiect.ro

arhiproiect_2003@yahoo.co.uk



ARHIPROIECT

PROIECT NR. 121/2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI DOFTEANA,
JUD. BACAU**



**BENEFICIAR:
COMUNA DOFTEANA
JUD.BACĂU**

DATA ELABORARII: 2023

COLECTIV DE ELABORARE

Șef proiect:

Arh. Marian CĂTUNEANU



Urbanism:

Arh. Marian CĂTUNEANU



Rețele tehnico-edilitare:

Ing. Urb. Angelica STOICA



Protecția mediului:

Ing. Urb. Angelica STOICA

Analize diagnostic, prognoze:

Ec. Nela BIBIRE

Georgiana BOUARU

Tehnoredactare:

Georgiana BOUARU

Director:

Ing. Urb. Angelica STOICA



Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE	7
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	7
1.2. Baza legală a elaborării.....	7
1.3. Domeniul de aplicare.....	7
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	10
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	10
2.1.1..... Terenuri agricole din extravilan (art. 3).....	10
2.1.2..... Terenuri agricole din intravilan (art. 4).....	11
2.1.3..... Suprafețe împădurite (art. 5).....	11
2.1.4..... Resursele solului (art. 6)	11
2.1.5..... Resurse de apă și platforme meteorologice (art. 7).....	12
2.1.6..... Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate (art. 8)	12
2.1.7..... Zone construite protejate (art. 9).....	13
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.....	25
2.2.1..... Expunerea la riscuri naturale (art. 10).....	25
2.2.2..... Expunerea la riscuri tehnologice (art. 11).....	25
2.2.3..... Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (art. 12)	26
2.2.4..... Asigurarea echipării edilitare (art. 13)	26
2.2.5..... Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14).....	27
2.2.6..... Procentul de ocupare al terenului (art. 15).....	27
2.2.7..... Lucrări de utilitate publică (art. 16)	28
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	28
2.3.1..... Orientarea față de punctele cardinale (art. 17).....	28
2.3.2..... Amplasarea față de drumuri publice (art. 18)	28
2.3.3..... Amplasarea față de căile ferate din administrarea C.N.C.F. ”CFR” S.A. – S.R.C.F. Galați	29
2.3.4..... Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile(art. 19).....	31
2.3.5. Amplasarea față de aliniament (art. 23)	32
2.3.6..... Amplasarea în interiorul parcelei (art. 24).....	32
2.3.7..... Amplasarea față de aeroporturi (art. 21)	32
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	33
2.4.1..... Accese carosabile (art.25)	33
2.4.2..... Accese pietonale (art. 26).....	33
2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	33

2.5.1.	Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente (art. 27)	33
2.5.2.	Realizarea de rețele edilitare (art. 28)	34
2.5.3.	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (art. 29).....	34
2.6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcțiilor.....	35
2.6.1.	Parcelarea (art. 30)	35
2.6.2.	Înălțimea construcțiilor (art. 31)	35
2.6.3.	Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32).....	35
2.7.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	36
2.7.1.	Parcaje (art. 33)	36
2.7.2.	Spații verzi și plantate (art. 34)	36
2.7.3.	Împrejurimi (art. 35)	36
3.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	38
DOFTEANA.....		38
BOGATA.....		40
CUCUIEȚI		40
HĂGHIAC.....		41
LARGA.....		42
SEACA.....		42
ȘTEFAN VODĂ.....		42
4.	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	44
4.1.	DOFTEANA.....	44
4.1.1.	Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.1.....	44
4.1.1.1.	Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	44
4.1.1.2.	Zonă instituții publice și servicii – IS	47
4.1.1.2.1.	Subzonă unități de învățământ – ISi	51
4.1.1.2.2.	Subzonă sănătate – ISs.....	52
4.1.1.2.3.	Subzonă biserică – ISb.....	52
4.1.1.2.4.	Subzonă unități culturale – ISc	53
4.1.1.2.5.	Subzonă unități comerciale - ISco	54
4.1.1.2.6.	Subzonă unități prestări servicii – ISsr	55
4.1.1.2.7.....	Subzonă infrastructură de transport - IStr	59
4.1.1.2.8.	Subzonă activități sportive	60
4.1.1.3.....	Zonă spații verzi plantate, agrement, sport - SP	61
4.1.1.4.	Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare – TE.....	63
4.1.1.5.	Zonă unități industriale/depozitare – ID	64
4.1.1.6.....	Zonă destinație specială – DS.....	66
4.1.2.	Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.2./1.4./1.5./1.6./.....	68

4.1.2.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	68
4.1.3. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.3.	72
4.1.3.1. Zonă instituții publice și servicii – IS.....	72
4.1.3.1.1. Subzonă unități prestări servicii – ISsr.....	75
4.1.4. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.7.	79
4.1.4.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	79
4.1.4.1.1. Subzonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, protecție monumente istorice – Lzpm1 și protecție zone istorice de referință – Lzir-A.1	83
4.1.4.2. Zonă instituții publice și servicii – IS.....	84
4.1.4.2.1. Subzonă pentru instituții publice și servicii, protecție monumente istorice – ISzpm1 și protecție zone istorice de referință ISzir-A.1	88
4.1.4.2.2. Subzonă unități prestări servicii, protecție monumente istorice – ISsrzpm1 și protecție zone istorice ISsrzir-A.1	92
4.1.4.2.3. Subzonă infrastructură de transport - IStr	97
4.1.4.2.4. Subzonă unități infrastructură de transport, protecție monumente istorice – IStrzpm1 și zone istorice de referință IStrzir-A.1	98
4.1.4.3. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare - TE	100
4.1.4.3.1. Subzonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare, zonă de protecție monumente istorice – TEzmp1 și zonă de protecție zone istorice de referință TEzir-A.1	101
4.1.4.4. Zonă spații verzi plantate, agrement, sport – SP	103
4.1.4.4.1. Subzonă spații verzi plantate, agrement, sport, protecție monumente istorice – SPzpm1 și zonă de protecție zone istorice de referință SPzir-A.1	104
4.1.5. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.8.	105
4.1.5.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	105
4.1.5.1.1. Subzonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, și protecție monumente istorice – Lzpm2 și zonă de protecție zone istorice de referință Lzir-A.2	109
4.1.5.2. Zonă instituții publice și servicii - IS	110
4.1.5.2.1. Subzonă unități administrative, zonă de protecție monumente istorice – ISazpm2 și zonă de protecție zone istorice de referință – ISazir –A.2	114
4.1.5.2.2. Subzonă unități de învățământ, zonă de protecție monumente istorice – ISizpm2 și zonă de protecție zone de referință istorică – ISizir – A.2	115
4.1.5.2.3. Subzonă biserică, protecție monumente istorice – ISbzpm2 și zonă protecție zone istorice de referință ISbzir-A.2.....	118
4.1.5.3. Zonă gospodărie comunală, cimitire – GC.....	120
4.1.5.3.1. Subzonă gospodărie comunală, protecție monumente istorice – GCzpm2 și zonă de protecție zone istorice de referință GCzir-A.2	122
4.1.5.4. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare - TE	123
4.1.5.4.1. Subzonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare, zonă de protecție monumente istorice – TEzmp2 și zonă de protecție zone istorice de referință TEzir-A.2	125
4.1.6. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.9.	126
4.1.6.1. Zonă instituții publice și servicii – IS.....	126

4.1.6.1.1. Subzonă unități prestări servicii, zonă de protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – ISszpm3	130
4.1.6.1.2. Subzonă unități infrastructură de transport, protecție monumente istorice – IStrzpm3 și zonă de protecție zone istorice de referință IStrzir-A.3.....	135
4.2. BOGATA.....	137
4.2.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 2.1.....	137
4.2.1.1..... Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	137
4.2.1.2. Zonă instituții publice și servicii – IS	140
4.2.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISi	143
4.2.1.2.2. Subzonă unități culturale – ISc	145
4.2.1.2.3. Subzonă biserică – ISb.....	146
4.2.1.2.4. Subzonă unități comerciale – ISco.....	146
4.2.1.2.5. Subzonă infrastructură de transport – IStr	147
4.2.1.3. Zonă gospodărie comunală, cimitire – GC	148
4.2.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 2.2.....	151
4.2.2.1. Zonă instituții publice și servicii - IS	151
4.2.2.1.1. Subzonă unități prestări servicii – ISsr	154
4.2.2. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 2.3.....	158
4.2.3.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L.....	158
4.3. CUCUIEȚI.....	162
4.3.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 3.1	162
4.3.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L.....	162
4.3.1.2. Zonă instituții publice și servicii - IS	165
4.3.1.2.1. Subzonă unități de învățământ – ISi	169
4.3.1.2.2. Subzonă unități culturale - ISc	170
4.3.1.2.3. Subzonă unități comerciale – Isco	171
4.3.1.3. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare – TE.....	172
4.3.1.4. Zonă spații verzi plantate, agrement, sport - SP	173
4.3.2. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 3.2	174
4.3.2.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	174
4.3.3. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 3.3	178
4.3.3.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	178
4.3.3.1.1. Subzonă pentru locuințe și funcțiuni complementare și protecție zone istorice de referință – Lzir – A.4.....	182
4.3.3.2. Zonă instituții publice și servicii - IS	182
4.3.3.2.1. Subzonă instituții publice și servicii și protecție zone istorice de referință – ISzir – A.4.....	186
4.3.3.3. Zonă gospodărie comunală – GC.....	186

4.3.3.3.1. Subzonă biserică și protecție zone istorice de referință – ISbzir – A.4	189
4.4. HĂGHIAC	189
4.4.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 4.1	189
4.4.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L	189
4.4.1.2. Zonă pentru instituții publice și servicii - IS	193
4.4.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISi	196
4.4.1.2.2. Subzonă sănătate - ISs.....	197
4.4.1.2.3. Subzonă unități comerciale - ISco.....	198
4.4.1.3. Zonă gospodărie comunală, cimitire -GC	199
4.4.1.4. Zonă spații verzi plantate, agrement, sport -SP.....	202
4.4.1.5. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare – TE.....	203
4.4.1.6. Zonă unități industriale/depozitare – ID.....	204
4.4.2. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 4.2.....	206
4.4.2.1. Zonă instituții publice și servicii – IS.....	206
4.4.3. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 4.3.....	209
4.4.3.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	209
4.5. LARGA.....	213
4.5.1. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 5.1.	213
4.5.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	213
4.5.1.2. Zonă instituții publice și servicii – IS.....	216
4.5.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISi	220
4.5.1.2.2. Subzonă unități culturale - ISc	221
4.5.1.3. Subzonă biserică - ISb.....	222
4.5.1.4. Zonă gospodărie comunală, cimitire - GC	223
4.5.1.5. Zonă spații verzi plantate, agrement și sport -SP	226
4.5.2. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 5.2.	227
4.5.2.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L	227
4.6. SEACA	231
4.6.1. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 6.1.	231
4.6.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L	231
4.6.1.2. Zonă pentru instituții publice și servicii - IS	234
4.6.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISi	238
4.6.1.2.2. Subzonă unități prestări servicii - ISsr	239
4.6.1.3. Zonă gospodărie comunală, cimitire - GC	243
4.7. ȘTEFAN VODĂ	245
4.7.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 7.1	245
4.7.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L	245

4.7.1.2 Zonă instituții publice și servicii - IS	249
4.7.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISi	252
4.7.1.2.2. Subzonă unități comerciale - ISco	253
4.7.1.3. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare – TE.....	254
4.7.1.4. Zonă spații verzi plantate, agrement, sport -SP	256
4.7.2. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 7.2	257
4.7.2.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L.....	257
4.7.3. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 7.3.	261
4.7.3.1. Zonă instituții publice și servicii - IS	261
4.7.4. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 7.4.	264
4.7.4.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L.....	264
5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	268

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localităților aparținătoare comunei Dofteana.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local. Consiliul local al comunei are datoria de a aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism în vederea dezvoltării strategice și complexe a comunei, în acord cu potențialul localității, urmărind **utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.**

1.2. Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.G. și prescripțiile R.L.U. au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Dofteana în anul 2005.

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism a fost realizată respectându-se prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, a Legii nr.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Ordinului M.D.R.A.P. nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de Aplicare a Legii 350/2001, Ordonanța de Urgență nr 12 /1998 privind transportul cailor ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările ulterioare, Ordonanța de Urgență nr 83/16.11.2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniu transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. stabilește reguli obligatorii aplicabile prin raportare la tot teritoriul comunei, în întregul sau în parte, **până la nivel de parcelă cadastrală**, contribuind la stabilirea condițiilor și a limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este

format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de “Reglementări Urbanistice” a Planului Urbanistic General al comunei va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

Prevederile R.L.U. vor fi avute în vedere la eliberarea certificatelor de urbanism.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în planșa de “Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Funcțiunile rurale reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație.

Țesutul urban al comunei nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale.

Împărțirea terenului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) este prezentată în planșa “Unități Teritoriale de Referință”; U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale.

U. T. R. -ul se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea *prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate*.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele intravilanului și extravilanului comunei Dofteana.

S-au obținut 7 UTR – uri cu 21 de trupuri care aparțin comunei Dofteana:

- **UTR 1 DOFTEANA cu 6 trupuri**
- Trup 1.1. – Sat Dofteana, S = 444.67 ha;
- Trup 1.2. – Sat Dofteana, S = 1.07 ha;
- Trup 1.3. – Sat Dofteana, S = 0.52 ha;
- Trup 1.4. – Sat Dofteana, S = 0.53 ha;
- Trup 1.5. – Sat Dofteana, S = 0.25 ha;
- Trup 1.6. – Sat Dofteana, S = 0.18 ha;

Total = 447.22 ha

- UTR 2 BOGATA cu 3 trupuri

- Trup 2.1. – Sat Bogata, S = 53.62 ha;
- Trup 2.2. – Sat Bogata, S = 0.32 ha;
- Trup 2.3. – Sat Bogata, S = 0.50 ha;

Total = 54.44 ha**- UTR 3 CUCUIEȚI cu 2 trupuri**

- Trup 3.1. – Sat Cucuieti, S = 216.64 ha;
- Trup 3.2. – Sat Cucuieti, S = 7.93 ha;

Total = 224.57 ha**- UTR 4 HĂGHIAC cu 3 trupuri**

- Trup 4.1. – Sat Hăghiatic, S = 159.67 ha;
- Trup 4.2. – Sat Hăghiatic, S = 0.89 ha;
- Trup 4.3. – Sat Hăghiatic, S = 0.19 ha;

Total = 160.75 ha**- UTR 5 LARGA cu 2 trupuri**

- Trup 5.1. – Sat Larga, S = 150.17 ha;
- Trup 5.2. – Sat Larga, S = 15.62 ha;

Total = 165.79 ha**- UTR 6 SEACA cu 1 trup**

- Trup 6.1. – Sat Seaca, S = 129.32 ha;

Total = 129.32 ha**- UTR 7 ȘTEFAN VODĂ cu 4 trupuri**

- Trup 7.1. – Sat Ștefan Vodă, S = 75.79 ha;
- Trup 7.2. – Sat Ștefan Vodă, S = 0.20 ha;
- Trup 7.3. – Sat Ștefan Vodă, S = 2.34 ha;
- Trup 7.4. – Sat Ștefan Vodă, S = 1.88 ha;

Total = 80.21 ha

Astfel, suprafața totală a intravilanului propus este de 1262.30 ha.

În funcție de zona funcțională din cadrul unităților teritoriale s-au delimitat subzonele. Trupurile izolate au fost nominalizate ca trupuri separate, specificându-se funcționalitatea zonei.

Primăria comunei va înființa un serviciu de specialitate pentru întreținerea spațiilor verzi publice de pe teritoriul comunei. Acest serviciu va avea și rolul de a monitoriza modul de aplicare a reglementărilor din P.U.G. legate de spațiile verzi și de spațiu natural.

Strategia de dezvoltare include ca obiectiv principal valorificarea potențialului turistic pentru care prioritară este dezvoltarea turismului și modernizarea serviciilor aferente. Direcțiile în care se va acționa în vederea atingerii acestui scop sunt:

→ reabilitarea zonelor, monumentelor, clădirilor de interes turistic și modernizarea infrastructurii fizice;

→ susținerea inițiativei private în creșterea și dezvoltarea unităților turistice cu servicii la standarde internaționale;

→ amenajarea zonelor cu potențial piscicol, cinegetic, etnografic și ambiental deosebit în scopul dezvoltării turismului;

→ atragerea unui număr sporit de turiști prin acțiuni promoționale în țară și străinătate.

Derogările de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (P.U.D., P.U.Z.) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al comunei Dofteana.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan (art. 3)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Acestea pot fi autorizate numai dacă activitatea desfășurată are profil agricol;
- (2) → necesitatea extinderii localităților conduce la includerea în intravilan a unei suprafețe de teren cu funcțiunea actuală de teren agricol în extravilan;
- (3) → autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea Autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren alocate construcțiilor, pentru a evita eventualul prejudiciu adus activităților agricole;
- (4) → sunt permise numai lucrări de utilitate publică de interes local sau național, pe baza unor documentații specifice și rețele tehnico - edilitare, dar grupate, și în apropierea căilor de

comunicație; nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, pe terenuri cu vii și livezi.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan (art. 4)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege;
- (2) → de asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea unor obiective:
 - completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;
 - amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) → prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

2.1.3. Suprafețe împădurite (art. 5)

- (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 de 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.

2.1.4. Resursele solului (art. 6)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă;
- (2) → autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile 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.

2.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice (art. 7)

- (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 albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- (2) → autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) 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 și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Resursele de apă sunt puse în evidență în planșa 1 „Încadrare în teritoriu” și planșa „Reglementări urbanistice”. Au fost prevăzute lucrări de regularizare. Se vor respecta distanțele de protecție față de albiile minore ale cursurilor de apă conform Ordinului nr. 298/ 1991 al M.A.P.P.M.

Conform Legii nr. 310 din 28 iunie 2004 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996 avem:

➤ Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice

➤ *Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă*

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

Zonele de protecție se măsoară la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore.

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate (art. 8)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta 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 Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- (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 echilibrului ecologic.

2.1.7. Zone construite protejate (art. 9)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- (2) → autorizarea executării construcțiilor în zonele 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 la alin. (1);
- (3) → autorizarea executării 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;

În Comuna Dofteana monumentele istorice înregistrate în “Lista Monumentelor Istorice 2010, județul Bacău”, emisă de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sunt:

- **BC-II-a-A-00825 „Ansamblul Castelului Ghika” sat Dofteana; comuna Dofteana, sf. sec. XIX, pentru care s-a instituit zona de protecție ZPM 1**
- **BC-II-m-A-00825.01 „Castel”, sat Dofteana; Dofteana, sf. sec. XIX, pentru care s-a instituit zona de protecție ZPM 1**
- **BC-II-m-A-00825.02 „Parc”, sat Dofteana; Dofteana, sf. sec. XIX, pentru care s-a instituit zona de protecție ZPM 1**

Prin studiul istoric se propun spre clasare următoarele obiective de patrimoniu:

- **Biserica de lemn ”Cuvioasa Parascheva”, datată în secolul al XVIII-lea pentru care s-a instituit zona de protecție ZPM 2**
- **Gara Dofteana** (dată în folosință în 1898) pentru care s-a instituit și zonă de protecție ZIR.

În conformitate cu Anexa 1 a *Reglementării tehnice din 20 octombrie 2003 privind „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”*, prin **Zona istorică de referință** se înțelege „o zonă din teritoriul administrativ care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric și care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului”.

Prin urmare, au fost delimitate două tipuri de zone istorice de referință: unul pentru monumentul de arhitectură, iar altul pentru zonele cu valoare istorică din satele Dofteana și Cucuieți. Astfel, zonele istorice de referință depistate sunt:

- Zona istorică de referință a monumentului Ansamblul castelului Ghika - ZIR-A.1
- Zona istorică de referință a satului Dofteana - ZIR-A.2
- Zona istorică de referință a Gării Dofteana - ZIR-A.3.
- Zona istorică de referință a satului Cucuieți- ZIR-A.4

Pentru a determina zonele istorice de referință din comuna Dofteana, s-au luat în considerare istoria satelor, prezența clădirilor vechi, trama stradală actuală și parcelarul existent.

Concluzii și Recomandări

Pentru ZPM 1, ZPM 2, ZIR -A

Pentru bisericile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Nu se vor permite înhumări la o distanță mai mică de 20 m în jurul bisericilor lor monument istoric.

- *Condiționare la autorizare:* descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Bacău; această condiționare este valabilă numai pentru zonele de protecție ale monumentelor istorice.
- *Funcțiuni admise:* locuire și anexe ale locuinței, mici activități meșteșugărești, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor apelor din zonă;
- *Funcțiuni interzise:* instituții (cu excepția celor deja existente, dacă este cazul), comerț și servicii (cu excepția celor deja existente, dacă este cazul), activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;
- *Regim maxim de înălțime* (de la cota terenului natural): P, h cornișă maxim 4,00 m, h maxim coamă 7,00 m;
- *POT maxim:* 20 %; *CUT* = 0,2; Nr. niv. = 1;

Reguli privind clădirile existente

Restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale componentelor existente.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/sau fotomontaje cu situația existentă.

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.

- Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduce la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.

- 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.

Construcții noi

- Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate, înălțimea absolută se limitează la 7m măsuțați de la terenul natural la coama acoperișului.

- Se recomandă luarea în considerare, acolo unde e cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

- Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.

- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirea existentă.

Dacă se implantează o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite sau extinderile clădirilor existente. Clădirile noi vor respecta păstrarea aliniamentului posterior de lot.

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Acoperișurile: în patru ape – acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării ”peisajului acoperișurilor”, specific. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă învelitoarea din șindrilă, țigle ceramice sau tablă plană de titan-zinc (culoare gri-mat) – se interzice utilizarea tablei amprentate, a azbocimentului, materialelor din plastic, cartonului asfaltat, șiglei bituminoase și a culorilor netradiționale la învelitori: albastru, verde, roșu aprins.

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip cerdacul cu colonadă/stâlpi din lemn, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din studiul istoric).

- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat, vopsit, cu șoprosuri de subîmpărțire a foilor de geam, conform tradiției locale; Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine urmărind logica statistică a construcțiilor.

- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise, de galben-pai, griuri colorate; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

- Împrejurimile se vor realiza din lemn (uluci verticale) cu porți de inspirație tradițională. Gardurile spre stradă vor fi opace, și protejate cu streășină, conform celor existente. Nu se va permite înlocuirea porților vechi care pot fi reparate; este interzisă utilizarea plăcilor de beton, a plasticului sau a panourilor de tablă la realizarea împrejmuirilor.

- Se vor păstra, restaura și lua drept modele pentru realizări noi, toate ornamentele de lemn traforat de la cerdacuri.

Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample.

Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul spontan existent neschimbat sau se va modifica în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

- Organizarea și amenajarea curții se va face după exemplele existente, se vor păstra curțile înierbate, cu pietruire în zona intrării;

- În zonele de protecție a bisericilor, mobilarea parcelelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre biserică, din toate punctele zonei de protecție.

Pentru zonele istorice de referință (ZIR) recomandările sunt următoarele:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale celor două clădiri propuse spre clasare se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;
- se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;
- se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;
- pentru zonele istorice de referință ale satelor Dofteana, respectiv Cucuieți: înălțimea maximă a clădirilor situate în zonele delimitate nu va depăși înălțimea coamei bisericii încadrate în ZIR respectivă;
- pentru zona istorică de referință a Gării Dofteana: înălțimea maximă a clădirilor situate în zona delimitată nu va depăși înălțimea monumentului propus spre clasare;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentelor propuse spre clasare (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentelor propuse spre clasare se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, precum și pe baza celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare (art. 24, alin. 1).

Notă:

Zonele de protecție ZPM 2 și ZPM 3, vor deveni funcționale după publicarea acestora în Monitorul Oficial a clasării obiectivelor de patrimoniu.

➤ Reglementări generale de construire

- monumentul, care se include în planurile urbanistice ale localității în care se află imobilul;
- lucrările la clădirile aflate în zona de protecție a unui monument istoric sunt și ele supuse obținerii avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național;
- pe plansa 3. - “Reglementări Urbanistice” s-au identificat monumentele istorice cu zonele de protecție aferente. Denumirea obiectivelor a fost specificată în legendă;
- **orice construcție nouă sau modernizare a unei clădiri existente aflate în zona de protecție a monumentelor vor trebui să respecte următoarele caracteristici**, avizarea lor se va putea realiza numai în condițiile legii.

➤ Aspectul exterior al clădirilor

- *arhitectura noilor clădiri* – se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut rural și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale monumentului istoric printr-o expresie arhitecturală adecvată; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate;
- *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor, etc.;
- *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii care reprezintă monumentul istoric, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;
- elementele de mobilier rural vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura monumentului istoric;
- *acoperișuri* – se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice, carton asfaltat și tablă.
- *pantele* – vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de formă, culoarea și dimensiunile celor existente;
- *coamele* – se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var;
- *coșurile de fum și de ventilație* – se vor restaura și se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele;
- se interzic coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

➤ **Condiții de echipare edilitară**

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială (dacă este cazul) va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare (dacă este cazul);
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

➤ **Împrejmuiri** – se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii declarată monument istoric.

➤ Firme, materiale și culori

- firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de Serviciul de Urbanism al Primăriei. Cererile de autorizație se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori;
- firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului, respective monumentul istoric, sau a imobilelor vecine;
- se autorizează inscripții privind natura activității excluzând orice publicitate de marcă;
- se recomandă materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj;
- se recomandă dimensiuni mici, discrete, respectarea compoziției fațadei precum și elementele de decor, bosaje, etc. a căror logică nu trebuie încălcată prin modul de amplasare a firmei;
- se interzic: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv; inscripții luminoase moderniste; inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri; însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară dacă mai multe parteruri de clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune; literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafața fațadei fără suport unitar; însemnele perpendiculare pe fațadă se vor inspira din consolele tradiționale cu însemne de meserii și activități realizate din fier forjat.

➤ Reguli impuse monumentelor conform Legii Nr. 422 din 18 iulie 2001 republicată, privind protejarea monumentelor istorice, defalcate pe articole:**❖ ART. 9**

(1) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Pentru fiecare monument s-a delimitat zona de protecție și s-au calculat coordonatele stereo xoy.

(2) Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii.

(3) Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție delimitate conform alin. (2).

(4) În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

(5) În zonele de protecție a monumentelor istorice care sunt lăcașuri de cult este interzisă desfășurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfășoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impieta asupra desfășurării serviciului religios.

(6) Prin excepție, se pot organiza manifestări de genul celor prevăzute la alin. (5), cu acordul autorității religioase care administrează lăcașul, în condiții care să nu impieteze asupra desfășurării serviciului religios.

❖ ART. 10

- (1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.
- (2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.
- (3) Exproprierea pentru cauza de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.
- (4) Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

❖ ART. 11

- (1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.
- (2) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

❖ ART. 18

- (1) Monumentele istorice, zonele de protecție și zonele construite protejate, definite potrivit legii, se evidențiază în planurile de amenajare a teritoriului și în planurile urbanistice ale unităților administrativ-teritoriale.
- (2) În condițiile legii și în baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor, în scopul protejării valorilor de patrimoniu cultural ce au determinat instituirea zonei construite protejate, autoritățile publice locale pot institui servituți, pot interzice desființarea sau modificarea construcțiilor.
- (3) Calitatea de monument istoric, precum și cea de zonă construită protejată, de oraș istoric sau de sat istoric se marchează printr-un însemn distinctiv amplasat de reprezentanții primăriilor pe monumentul istoric, la intrarea în zona construită protejată sau în orașul istoric ori satul istoric, după caz, în conformitate cu normele metodologice aprobate prin ordin al Ministrului Culturii și Cultelor. Costul însemnelor distinctive se suportă de către autoritățile publice locale.

➤ Intervenții asupra monumentelor istorice**❖ ART. 23**

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

- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - e) strămutarea monumentelor istorice;
 - f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- (3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (4) Autorizațiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.
- (5) Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.

❖ ART. 24

- (1) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (2) Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în condițiile legii.
- (la 13-05-2010, Alin. (2) al art. 24 a fost modificat de pct. 1 al art. II din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 43 din 5 mai 2010, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 316 din 13 mai 2010.)
- (3) În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.
- (4) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

(5) Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.

➤ Atribuțiile autorităților administrației publice locale în vederea protejării monumentelor istorice

❖ ART. 45

(1) 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 municipiului, respectiv orașului sau 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) participa 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-socială și urbanistică, respectiv de 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;

g) iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice;

h) includ în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice;

(2) 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.

❖ ART. 46

(1) Pentru protejarea monumentelor istorice din unitățile administrativ-teritoriale de competență, consiliile locale au următoarele atribuții:

a) colaborează cu Direcția Județeană pentru Cultură, 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;

e) elaborează sau, după caz, aprobă programe ori măsuri administrative, bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice și a zonelor protejate din municipiul, orașul sau comuna respectivă, cu respectarea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor;

f) la solicitarea direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, 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.

(2) 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.

❖ ART. 47

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 național județean;

d) asigură prin aportul propriu de specialitate și în colaborare cu Direcția Județeană pentru Cultură, respectiv a municipiului București, 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 Direcția Județeană pentru Cultură, respectiv a municipiului București, 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. 59

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zona de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Propuneri pentru monumentul istoric Ansamblul Castelului Ghika

În vederea protejării monumentului istoric Ansamblul castelului Ghika, care se încadrează în categoria *monumente arhitectonice*, se propun următoarele reglementări pentru Regulamentul Local de Urbanism:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform prezentului studiu istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile monumentului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

o va fi păstrată permanent perdeaua verde din jurul conacului, compusă din arborii parcului ce face parte din ansamblul-monument istoric;

o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

o regim maxim de înălțime pentru noile clădiri ce vor fi construite în zona de protecție a monumentului istoric: P+1, înălțime maximă cornișă 6 m, înălțime maximă coamă 8 m;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentului istoric (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentului istoricse va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale (art. 10)

- (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 mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Ca urmare a ordinului comun nr. 62/N/31.07.1998 emis de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, nr.19/282/31.07.1998 al Departamentului pentru Administrație Publică Locală, nr.1955/31.07.1998 al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului privind delimitarea zonelor expuse la riscuri naturale, Consiliul Județean Bacău în colaborare cu Oficiul de Studii Geologice și Agrochimice Bacău, Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie Bacău și Inspectoratul Județean de Protecție Civilă Bacău a întocmit "Studiu al zonelor expuse la riscuri naturale de pe teritoriul Județului Bacău".

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice (art. 11)

- (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 electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;
- (2) → în sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului;
- (3) → fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Conform NORMATIVULUI PENTRU CONSTRUCȚIA LINIILOR AERIENE DE ENERGIE ELECTRICĂ CU TENSIUNI PESTE 1000 V - NTE 003/04/00

CULOARE DE TRECERE (DE FUNCȚIONARE), ZONE DE PROTECȚIE ȘI ZONE DE SIGURANȚĂ PENTRU LINII ELECTRICE AERIENE

Art. 137. Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;

- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

Art. 138. În cazul liniilor electrice aeriene construite prin terenuri silvice, lăţimile culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 32 m, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;
- 44 m, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;
- 54 m, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

Se instituie zonă (culoare) cu restricţii de construire în vecinătatea conductelor/instalaţiilor administrate de **CONPET S.A.**, conform prevederilor **Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M.**, Anexa A1. Exp. Zona de siguranţă la conducta de transport ţiţei (activă) este de **10 m** de o parte şi de alta a conductei când conducta este amplasată subteran, **15 m** când conducta este amplasată supraterran sau faţă de instalaţiile aferente supraterrane şi **5 m** faţă de conducta de transport gazolină şi ţiţei (aflate în procedură de casare) pentru construcţii civile, sociale, industriale şi administrative aparţinând terţilor.

Se introduce obligativitatea obţinerii avizului **CONPET S.A.** pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de Autorizaţii de construire, avizări de P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri, modernizări de drumuri, înfiinţări livezi/păduri, etc., amplasate în vecinătatea conductelor administrate de **CONPET S.A.**, inclusiv menţionarea societăţii **CONPET S.A.** în Certificatele de Urbanism necesare vânzării/cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea **SNTP**.

CONPET S.A. nu consideră oportun intrarea în intravilan a culoarului cu restricţii de construire, conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al ANRM.

2.2.3. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice (art. 12)

- (1) → autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale;
- (2) → lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii şi alimentaţiei, ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii, ministrului transporturilor, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare (art. 13)

- (1) → autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau 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.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie;
- (2) → condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Regulamentul General de Urbanism, Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, anexa nr. 1.

2.2.6. Procentul de ocupare al terenului (art. 15)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Regulamentului General de Urbanism, Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, anexa nr. 2.

Zona	P.O.T. max.
<i>Zone centrale</i>	80%
<i>Zone comerciale</i>	85%
<i>Zone mixte</i>	70%
<i>Zone rurale</i>	30%
<i>Zone rezidentiale</i>	
1. zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2	35%
2. zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri	20%
3.1.2. zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)	40%
Zona	P.O.T. max.
<i>Zone industriale</i>	<i>Se stabilește prin studiul de fezabilitate</i>
<i>Zone și construcții de cult</i>	75%
<i>Zone și construcții de învățământ</i>	
1. teren ocupat de construcții	25%
2. teren amenajat	75%
<i>Zone și construcții de sănătate</i>	20%
<i>Zone construcții și amenajări sportive</i>	
4.1.2.1 pentru construcții și amenajări sportive	50%
2. pentru alei, drumuri și parcaje	20%
3. pentru spații verzi	30%

2.2.7. Lucrări de utilitate publică (art. 16)

- (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.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale (art. 17)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice (art. 18)

- (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 servire, 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 apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) → în sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție;
- (3) → autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii;
- (4) → în sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanente sau temporare 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.

Limite de protecție a căilor de circulație

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- **DN ↔ 26 m**
- **DJ ↔ 24 m**
- **DC ↔ 20 m**

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Pentru toate subzonele existente în zonele rezidențiale, amplasarea clădirilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei proprii se va face astfel încât să fie retrase de la circulațiile principale, și vor fi mascate prin perdele de protecție.

Profil stradal	Aliniament (m)	Regim de aliniere (m)
drum național (DN)	26	54
drum județean (DJ)	24	48
drum comunal (DC)	20	40
drum local (DL)	11	27

Pentru construcțiile ce urmează a se executa în zona limitrofă a DN 12A Adjud-Onești-Ghimeș și pentru accesurile rutiere aferente, în certificatele de Urbanism emise de Primaria com.Dofteana , jud. Bacău, se va impune obligatoriu obținerea de la D.R.D.P. Iași a autorizațiilor de amplasament și execuție lucrări în zona drumurilor naționale.

Pe sectoarele de intravilan proiectat, Primăria com.Dofteana va asigura continuitatea și funcționalitatea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale în lungul DN 12A Adjud-Onești-Ghimeș

2.3.3. Amplasarea față de căile ferate din administrarea C.N.C.F. "CFR" S.A. – S.R.C.F. Galați

Pentru transportul pe calea ferată se utilizează stația aflată aproximativ în centrul localității . Linia CF 501, care face legătura între orașele Adjud – Comănești – Ghimeș Făget (interoperabilă), între poz. Km 56+726 – km 63+134, pe o lungime de 6.41 km, terenurile fiind împărțite conform evidentelor din cadastrul feroviar astfel:

- Linia 501 – Halta Cireșoaia, km 56+726 – km 57+211
- Linia 501 – Interval Cireșoaia – - Bacău, km 57+211 – km 60+402
- Linia 501 – Stația - Bacău, km 60+402 – km 61+918
- Linia 501 – Interval - Bacău – Valea Uzului, km 61+918 – km 63+134

Limitele terenurilor infrastructurii feroviare administrată de C.N.C.F. „CFR” S.A. – S.R.C.F. Galați din cadrul UAT-ului , conform evidențelor tehnico-operative din cadastrul feroviar, însumează suprafața (estimată și declarată la Primăria comunei), de 224.280 mp din care:

a. 218.902 mp reprezintă suprafața terenurilor aflate în proprietatea publică a statului aparținând infrastructurii feroviare publice, aflată în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea CNCF CFR S.A., din care 187.811 mp sunt terenuri intabulate în Cărți Funciare a UAT Dofteana ;

b. 5378 mp reprezintă suprafața terenurilor aflate în proprietatea privată a CNCF CFR S.A., neintabulate.

Utilizare funcțională

În scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii evenimentelor de cale ferata, sunt instituite prin lege zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasii de teren , in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei ultimei linii de cale ferata.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma la asigurarea functionarii acesteia.

Utilizări admise

Zona de siguranță feroviară

Amplasarea constructiilor feroviare si a instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului determinate de exploatarea feroviara.

Utilizari admise cu conditionari

Zona de siguranta feroviara

- Proiecte de infrastructuri publice si lucrari pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei.
- In cazul caderilor accidentale de material lemnos peste elemente ale caii ferate ca si in scopul prevenirii evenimentelor de cale ferata determinate de caderea de masa lemnoasa, administratorul infrastructurii feroviare executa imediat lucrari de toaletare/taiere a vegetatiei lemnoase si de inlaturare a potentialelor pericole identificate in limita zonei de siguranta a infrastructurii feroviare, in vederea restabilirii conditiilor de circulatie normala pe calea ferata, masa lemnoasa rezultata urmand a fi exploatata conform reglementarilor specifice domeniului silvic.
- Pentru terenurile aflate in proprietate privata in zona de siguranta feroviara, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.
- Traversarea caii ferate de catre alte cai de comunicatii sau de catre Sistemul national de transport al petrolului – gaze naturale/titei, proprietate publica a statului, se realizeaza si se mentine in conformitate cu reglementarile emise de catre Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice, de celalate ministere implicate si de catre organele administratiei publice locale, dupa caz, cu suportarea de catre beneficiarul caii de comunicatie/ Sistemul national de transport al petrolului a oricaror daune produse la infrastructura feroviara.
- Traversarea liniilor ferate de catre pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate si numai cu respectarea normelor si a prescriptiilor in vigoare.
- Compania nationala care administreaza infrastructura feroviara, respectiv operatorii de transport feroviar, nu raspund pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozitiilor cu privire la traversarea caii ferate.

Zona de protectie feroviara

- In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise Ministerului Transporturilor.
- In zona de protectie a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale si utilaje necesare intretinerii acestora, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare.
- Pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, compania nationala care administreaza infrastructura feroviara este in drept sa utilizeze zona de protectie pentru instalarea de parazapezi.

- Se pot inchiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor, in calitate de ordonator principal de credite, la propunerea administratorului de infrastructura feroviara, fara licitatie, autoritatilor publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate in proprietatea publica a statului din zona de siguranta si/sau zona de protectie feroviara, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fara a se afecta siguranta circulatiei transporturilor.

Utilizari interzise

Zona de siguranta feroviara

- executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia celor prevazute;
- inchirierea terenurilor, proprietate publica a statului, in vederea executarii unor constructii sau instalatii neferoviare supraterane cu exceptia celor prevazute de lege.

Zona de siguranta si de protectie feroviara

- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, fara aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protectie, respectiv de siguranta, dupa caz;
- depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

2.3.4. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile(art. 19)

(1) → în zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru santierele navale, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;

- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
 - f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
 - g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.
- (2) → în sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

2.3.5. Amplasarea față de aliniament (art. 23)

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

2.3.6. Amplasarea în interiorul parcelei (art. 24)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

2.3.7. Amplasarea față de aeroporturi (art. 21)

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Teritoriul administrativ al com. Dofteana, jud. Bacău nu se află în zona culuarelor de zbor a aeroportului „George Enescu Bacău”.

2.3.8. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat (art. 22)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior;
- (2) → se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu

avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

Teritoriul administrativ al com. Dofteana, jud. Bacău nu se află în zona frontierei de stat a României.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile (art.25)

- (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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- (3) → numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament;
- (4) → orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.4.2. Accese pietonale (art. 26)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- (2) → în sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
- (3) → accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

2.5.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente (art. 27)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- (2) → de la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

- (3) → pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (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.

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare (art. 28)

- (1) → extinderile de rețele sau maririle 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;
- (2) → lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (art. 29)

- (1) → rețelele de apa, 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 electrica 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.

Comuna Dofteana este traversată de *doua conducte de transport țitei și o conductă de transport gazolină*. Acestea sunt administrate de **CONPET S.A.**, aparținând **Sistemului Național de Transport al Petrolului**, ce aparține de **Domeniul Public al Statului și sunt de interes strategic**.

Se instituie zona (culoare) cu restrictii de construire in vecinatatea conductelor/instalatiilor administrate de CONPET S.A., conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M., Anexa A1.

Zonele de siguranta sunt urmatoarele:

- la conducta de transport titei (activa)
 - 10 m de o parte si de alta a conductei cand conducta este amplasata subteran;
 - 15 m cand conducta este amplasata subteran sau fata de instalatiile aferente supraterane.
- conducta de transport gazolina si titei (aflate in procedura de casare)
 - 5 m de o parte si de alta a conductei, pentru constructii civile, sociale, industriale si administrative apartinand tertilor.

Se introduce obligativitatea obținerii avizului **CONPET S.A.** pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de Autorizații de construire, avizări de P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri, modernizări de drumuri, înființări livezi/păduri, etc., amplasate în vecinătatea conductelor

administrare de **CONPET S.A.**, inclusiv menționarea societății **CONPET S.A.** în Certificatele de Urbanism necesare vânzării/cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea **SNTP**.

CONPET S.A. nu consideră oportun intrarea în intravilan a culoarului cu restricții de construire, conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al ANRM.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcțiilor

2.6.1. Parcelarea (art. 30)

- (1) → parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului;
- (2) → autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri insiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) → sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

2.6.2. Înălțimea construcțiilor (art. 31)

- (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 care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor 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.

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

2.7.1. Parcaje (art. 33)

- (1) → autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- (2) → prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii;
- (3) → suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului General de Urbanism, Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, anexa nr. 5.

2.7.2. Spații verzi și plantate (art. 34)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului General de Urbanism, Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, anexa nr. 6.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

2.7.3. Împrejurimi (art. 35)

- (1) → în condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) → pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Se interzice demolarea împrejurimilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

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

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

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

DOFTEANA

Satul Dofteana este reședința de comună și este formată din trupul 1.1. (trupul de bază al localității), cu suprafața de 444.67 ha, trupul 1.2. cu suprafața de 1.07 ha, trupul 1.3. cu suprafața de 0,52 ha, trupul 1.4. cu suprafața de 0,53 ha, trupul 1.5. cu suprafața de 0,25 ha, trupul 1.6. cu suprafața de 0.18 ha. Acestea sunt împărțite în 9 U.T.R. distincte și diferite zone și subzone.

TRUP 1.1.

U.T.R. 1.1. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă unități de învățământ – ISi
 - Subzonă sănătate – ISs
 - Subzonă biserică – ISb
 - Subzonă unități culturale – ISc
 - Subzonă unități prestări servicii – ISsr
 - Subzonă unități comerciale – ISco
 - Subzonă infrastructură de transport – Istr
 - Subzonă activități sportive – ISas
- ZONĂ SPAȚII VERZI PLANTATE, AGREMENT, SPORT – SP
- ZONĂ AFERENTĂ LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE – TE
- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE – ID
- ZONĂ DESTINAȚIE SPECIALĂ – DS

U.T.R. 1.7. → este reprezentată de zona de protecție ZPM 1 a monumentelor istorice A, B, C și zona istorică de referință și este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
 - Subzonă pentru locuințe și protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință– Lzpm1/Lzir-A.1
- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă instituții publice și servicii, protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – ISzpm1/ISzir-A.1
 - Subzonă unități prestări servicii, protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – ISsrzpm1/ISsrzir-A.1
 - Subzonă infrastructură de transport și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – Istrzpm1/Istrzir-A.1
- ZONĂ AFERENTĂ LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE – TE
 - Subzonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare, zonă de protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – TEzpm1/TEzir-A.1
- ZONĂ SPAȚII VERZI PLANTATE, AGREMENT, SPORT – SP

- Subzonă spații verzi, protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – SPzpm1/SPzir-A.1

✚ U.T.R. 1.8. → este reprezentată de zona de protecție ZPM2 a monumentului istoric D și zona istorică de referință și este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
 - Subzonă pentru locuințe, protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – Lzpm2/Lzir-A.2
- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă biserică, protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – ISbzpm1/ISbzir-A.2
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALA, CIMITIRE – GC
 - Subzonă gospodărie comunală, cimitire, protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – GCzpm2/GCzir-A.2
- ZONĂ AFERENTĂ LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE – TE
 - Subzonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare, zonă de protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – TEzpm1/TEzir-A.2

✚ U.T.R. 1.9. → este reprezentată de zona de protecție ZPM3 a monumentului istoric E și zona istorică de referință și este compusă din:

- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă unități prestări servicii, zonă de protecție monumente istorice și zonă protecție pentru zonele istorice de referință – ISszpm3/ISsrzir-A.3
 - Subzonă unități infrastructură de transport, protecție monumente istorice – IStrzpm3 și zonă de protecție zone istorice de referință IStrzir-A.3

TRUP 1.2.

✚ U.T.R. 1.2. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L

TRUP 1.3.

✚ U.T.R. 1.3. → este compusă din:

- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă Subzonă unități prestări servicii – ISsr

TRUP 1.4.

✚ U.T.R. 1.4. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L

TRUP 1.5.

✚ U.T.R. 1.5. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L

TRUP 1.6.

U.T.R. 1.6. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L

BOGATA

Satul Bogata este format din 3 trupuri, însumând suprafața totală de 54.44 ha, care este împărțit în 3 U.T.R. distincte și diferite zone și subzone.

TRUP 2.1.

U.T.R. 2.1. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă unități de învățământ – ISi
 - Subzonă unități culturale – ISc
 - Subzonă biserică – ISb
 - Subzonă unități comerciale – ISco
 - Subzonă infrastructură de transport – IStr
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALA, CIMITIRE – GC
- ZONĂ SPAȚII VERZI PLANTATE, AGREMENT, SPORT – SP

TRUP 2.2.

U.T.R. 2.2. → este compusă din:

- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă unități prestări servicii – ISsr

TRUP 2.3.

U.T.R. 2.3. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L

CUCUIEȚI

Satul Cucuieți este format din 2 trupuri, însumând suprafața totală de 224.57 ha, care este împărțit în 3 U.T.R. distincte și diferite zone și subzone.

TRUP 3.1.

U.T.R. 3.1. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă unități de învățământ – ISi
 - Subzonă unități culturale – ISc

- Subzonă biserică – ISb
 - Subzonă unități comerciale – ISco
 - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE – GC
 - ZONĂ AFERENTĂ LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE – TE
 - ZONĂ SPAȚII VERZI PLANTATE, AGREMENT, SPORT – SP
- 🚩 U.T.R. 3.2. → este compusă din:
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
- 🚩 U.T.R. 3.3. → este reprezentată de zona istorică de referință ZIR – A.4. și este compusă din:
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
 - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă instituții și servicii publice și zonă de referință istorică – ISzirA.4
 - Subzonă biserică și zonă istorică de referință – ISbzirA.4
 - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE – GC
 - Subzonă gospodărie comunală, cimitire și zonă de referință istorică – GCzirA.4

HĂGHIAC

Satul Hăghiac este format din 3 trupuri, însumând suprafața totală de 160.75 ha, care este împărțit în 3 U.T.R. distincte și diferite zone și subzone.

TRUP 4.1.

- 🚩 U.T.R. 4.1. → este compusă din:
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
 - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă unități de învățământ – ISi
 - Subzonă sănătate – ISs
 - Subzonă unități comerciale – ISco
 - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE – GC
 - ZONĂ SPAȚII VERZI PLANTATE, AGREMENT, SPORT – SP
 - ZONĂ AFERENTĂ LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE – TE
 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE – ID
- 🚩 U.T.R. 4.2. → este compusă din:
- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
- 🚩 U.T.R. 4.3. → este compusă din:
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L

LARGA

Satul Larga este format din 2 trupuri, însumând suprafața totală de 165.79 ha, care este împărțit în 2 U.T.R. distincte și diferite zone și subzone.

TRUP 5.1.

U.T.R. 5.1. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă unități de învățământ – ISi
 - Subzonă unități culturale – ISc
 - Subzonă biserică – ISb
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE – GC
- ZONĂ SPAȚII VERZI PLANTATE, AGREMENT, SPORT – SP

U.T.R. 5.2. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L

SEACA

Satul Seaca este format din 1 trup, însumând suprafața totală de 129.32 ha, care este împărțit în 1 U.T.R. distinct și diferite zone și subzone.

TRUP 6.1.

U.T.R. 6.1. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă unități de învățământ – ISi
 - Subzonă unități prestări servicii – ISsr
 - Subzonă biserică – ISb
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE – GC

ȘTEFAN VODĂ

Satul Ștefan Vodă este format din 4 trupuri, însumând suprafața totală de 80.21 ha, care este împărțit în 4 U.T.R. distincte și diferite zone și subzone.

TRUP 7.1.

U.T.R. 7.1. → este compusă din:

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L
- ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS
 - Subzonă unități de învățământ – ISi
 - Subzonă unități comerciale – ISco
- ZONĂ AFERENTĂ LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE – TE

□ ZONĂ SPAȚII VERZI PLANTATE, AGREMENT, SPORT – SP

■ U.T.R. 7.2. → este compusă din:

□ ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L

■ U.T.R. 7.3. → este compusă din:

□ ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – IS

■ U.T.R. 7.4. → este compusă din:

□ ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – L

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. DOFTEANA

4.1.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.1.

4.1.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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 servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

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

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) Spații verzi

(1) → 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.

4.1.1.2. Zonă instituții publice și servicii – IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;

- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- (6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- (7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei la carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

g.) Accese pietonale

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

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

(3) → Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.1.1.2.1. Subzonă unități de învățământ – ISI

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- învățământ preșcolar (grădinițe)

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

- școli primare
- școli gimnaziale
- licee
- școli postliceale
- școli profesionale

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

b.) Procent de ocupare al terenurilor

(1) → 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;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

(3) → 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, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Învățământ școlar general, licee, școli profesionale, sunt amplasate în zone de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 m.

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

(3) → Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoare se vor orienta nord.

(4) → Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

d.) Accese carosabile

(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.

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

e.) Parcaje

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

(2) → Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

f.) Spatii verzi

(1) → Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

4.1.1.2.2. Subzonă sănătate – ISs

Dispensarele teritoriale pot fi amplasate în cladiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.

Dispensarul poate fi cuplat cu farmacie - staționar, sau poate fi independent.

Se interzice amplasarea lor în vecinătatea surselor de poluare.

a.) Accese carosabile

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

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.

b.) Parcaje

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru dispensarul rural, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

c.) Spatii verzi

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- zona de relaxare, în funcție de capacitatea construcției.

4.1.1.2.3. Subzonă biserică – ISb

Casele de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte de la Ministerul Culturii și Cultelor și Episcopiei sau alt organism similar corespunzător cultului respectiv.

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- lăcașe de cult

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

- Mănăstiri

- schituri
Amplasament: în afară localităților.
- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale
- cimitire
Amplasament: la marginea localității.
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale

b.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului

c.) Accese carosabile

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

d.) Parcaje

(1) → 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.

e.) Spații verzi

(1) → 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.

4.1.1.2.4. Subzonă unități culturale – ISc

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- muzee
- biblioteci
- cluburi
- săli de reuniune
- case de cultură
- centre și complexe culturale

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

(1) → Pentru construcțiile destinate pentru săli de reuniune și case de cultura, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafața de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform alin. d.), e.) și f.).

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 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.

(2) → Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

d.) Accese carosabile

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

(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.

e.) Parcaje

(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 pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-20 locuri în sala.

f.) Spatii verzi

(1) → Pentru toate categoriile de constructii 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

4.1.1.2.5. Subzonă unități comerciale - ISco

Unitatile de comert alimentar de folosinta zilnica se pot amplasa si in interiorul zonelor rezidentiale (ca functiune complementara).

Functionalitatea unitatilor de alimentatie publica este conditionata de obtinerea avizului de mediu.

Constructiile comerciale se amplaseaza in zona centrala, zona rezidentiala sau de agrement, in constructii independente sau la parterul unor locuinte.

Piata agroalimentara se poate amplasa in zona de interes comercial sau la minim 40 m fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

a.) Accese carosabile

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.

b. Parcaje

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.

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.

c.) Spații verzi

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.

4.1.1.2.6. Subzonă unități prestări servicii – ISsr

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.

a.) Generalități**Funcțiuni complementare admise**

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizari 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.;
- 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.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește unități prestări servicii (spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii etc.).
- conform Art. 5, punctul 1 din Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății unitățile 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.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Utilizări interzise

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități.
- 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

- depozitări de materiale refolosibile
- 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.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

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

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să

prezintă fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 24, drum județean 20 m, drum comunal 18m).

(2) → 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 .

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.1.1.2.7. Subzonă infrastructură de transport - IStr**a.) Generalități**

În cadrul limitelor sale, unitatea teritorială cuprinde linii ferate simple cu zonele de protecție, triaje, stații de călători, stații de mărfuri, construcții, dotări C.F., pasaje suprarutiere pe un traseu filiform ce străbate localitatea de la est la vest pe linia Adjud - Ciceu.

Funcțiunea dominantă

- comunicație feroviară.

Subzonele funcționale

- unități economice - depozite;
- zona verde de protecție;

b.) Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei**Utilizări permise**

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.

Utilizări interzise

- efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, ar afecta stabilitatea solului;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile sau oricăror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii;
- amplasarea unor construcții, depozite materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Utilizări cu condiții

Intervențiile în această zonă, de orice fel, se vor face numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R., Regionala Galați și a Ministerului Transporturilor.

c.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, autorizarea se face cu avizul R.A. "Societatea Națională C.F.R." Galați.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren cu o lățime de 100 m, situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrări de investiții ale agenților economici ca: lucrări hidrotehnice, căi feroviare industriale, traversări de cale ferată prin pasaje denivelate, subtraversări de rețele de

telecomunicații, energie electrică, gaze, se vor autoriza numai cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

Ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați pentru lucrări de interes public se face cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

4.1.1.2.8. Subzonă activități sportive

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- complexuri sportive
- stadioane
- sali de antrenament pentru diferite sporturi

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

- sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)
- patinoare artificiale

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

- poligoane pentru tir
- popicării

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

b.) Procent de ocupare al terenurilor

(1) → Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse, 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.

(2) → 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.

(3) → Construcțiile și amenajările vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor 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 pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

(2) → 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.

(3) → 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.

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

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

d.) Accese carosabile

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

(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.

e.) Parcaje

(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 de tip complex sportiv, săli de antrenament pentru diferite sporturi și săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5-20 locuri;
- pentru construcții de tip stadion, patinuar artificial și popicării, un loc de parcare la 30 de persoane.

f.) Spații verzi

(1) → Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

4.1.1.3. Zonă spații verzi plantate, agrement, sport - SP

- V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, teren de sport, spații plantate, fâșii publice plantate.
- V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

a.) Generalitati

Utilizări admise:

V1: - spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;

- mobilier rural, amenajări pentru locuri de joacă, teren de sport.
- V2 și V3: - conform legilor și normelor în vigoare.

Utilizări admise condiționate

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2006 actualizată privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

-

Utilizări interzise

- se interzice orice schimbare a funcțiunii “spații verzi” care contravine legilor și normelor în vigoare.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (6) → 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.
- (7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

c.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.1.1.4. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare – TE

a.) Generalități

Zone funcționale:

- trasee conducte pentru rețele tehnico - edilitare;
- stații transformare

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este de exploatare a rețelilor edilitare și a construcțiilor aferente.

Funcțiuni complementare admise:

- construcții aferente lucrărilor edilitare;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcții aferente.

Utilizări permise:

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

Utilizari permise condiționate:

- în zona TE la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi), ca și efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările impuse prin Regulamentul General de Urbanism.
- nu se vor face extinderi în perimetrul zonelor în care sunt înglobate.

b.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

(1) → Pentru zonele de protecție sanitară, trasee și servituți de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol pentru folosirea de utilitate publică, admise potrivit prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

(2) → Aprobarea de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole se obține de la organele agricole județene, pentru terenuri cu suprafețe de sub 1 ha, de la Ministerul Agriculturii și Alimentației, pentru terenuri cu suprafața până la 10 ha, și de la Guvern pentru suprafețe peste 100 ha.

(3) → Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen se vor amplasa în fâșiile de siguranță și de protecție a drumurilor.

c.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de

construire, eliberate de administratorul acestora.

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

d.) Accese pietonale

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

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

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

4.1.1.5. Zonă unități industriale/depozitare – ID

a.) Generalitati

Tipuri de subzone funcționale:

- zonă industrială/depozitare.

Funcțiunea dominantă:

Este aceea de producție de tip prelucrarea primară a lemnului, activități mestesugărești.

Funcțiunile complementare admise:

- construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii;
- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente;
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- servicii compatibile funcțiunilor zonei.

Interdicții temporare:

- interdicția de construire temporară a locuințelor se instituie în zona unităților industriale și de depozitare ale celor două localități, astfel urmărindu-se evitarea factorilor poluatori fonici, chimici, etc. și rezolvarea optimă a tuturor problemelor privind protecția mediului: evacuarea deșeurilor și a apelor uzate și menajere, posibilități de alimentare cu apă, etc;

Utilizările permise:

- cele cu caracter de producție sau de servicii;
- sunt permise amenajări specifice unităților industriale și activităților de prestări servicii;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării.

Utilizări permise condiționate

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu, și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.;
- pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție a Mediului și Direcția de Sănătate Publică.

Utilizări interzise

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G..

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

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

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

c.) Accese pietonale

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

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

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

d.) Parcaje

(1) → 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.

e.) Spații verzi

(1) → 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

4.1.1.6. Zonă destinație specială – DS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

- unitate militară
- unitate de poliție
- unitate de jandarmerie
- unitate de protecție civilă
- unitate de pompieri
- unitate ale serviciilor de informații

Utilizarile permise:

- activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții.
- se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale cu condiția autorizării acestora.

Utilizari permise condiționate:

- locuințe de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 2212/2391/59/16317/151 /M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special si prezentul Regulament.

Utilizari interzise:

- altele decat cele permise și permise condiționate.

b.) Procent maxim de ocupare a terenurilor

POT Maxim = 60%

CUT Maxim = 2,2

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

c.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.

(2) → În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

(3) → Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

(4) → Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

(5) → Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

(6) → În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 10 m.

d.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

e.) Accese pietonale

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

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

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

f.) Parcaje

(1) → În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

(2) → În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea parcajelor adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

(3) → Vor fi prevăzute:

- câte 1,3 locuri de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

g.) Spații verzi

(1) → Pentru construcțiile unități cu destinație specială vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție de minimum 15% din suprafața terenului.

h.) Împrejmuiri

(1) → Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, de regulă, un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) → Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și pot fi de tip opac.

(3) → Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

(4) → Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau pe direcția aliniamentului.

(5) → Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4.1.2. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.2./1.4./1.5./1.6./

4.1.2.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesele carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.
- (6) → 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 servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.
- (7) → 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.
- (8) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (9) → 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.
- (10) → Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

h.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

- (1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.1.3. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.3.

4.1.3.1. Zonă instituții publice și servicii – IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

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

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

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.1.3.1.1. Subzonă unități prestări servicii – ISsr

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.

a.) Generalități**Funcțiuni complementare admise**

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;

- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizari 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.;
- 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.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește unități prestări servicii (spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii etc.).
- conform Art. 5, punctul 1 din Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății unitățile 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.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;

- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Utilizări interzise

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități.
- 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
- depozitari de materiale refolosibile
- 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.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

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

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- (6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- (7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 24, drum județean 20 m, drum comunal 18m).
- (2) → 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 .

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

(6) → 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.

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

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

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.1.4. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.7.

Pentru satul Dofteana U.T.R.-ul 1.7. este reprezentat de zona de protecție a monumentului istoric "Ansamblul Castelului Ghika" – și zona de protecție pentru zone istorice de referință (ZPM1/ZI-A.1).

4.1.4.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;

- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înaltime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

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

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.1.4.1.1. Subzonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, protecție monumente istorice – Lzpm1 și protecție zone istorice de referință – Lzir-A.1

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform prezentului studiu istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 1 – DOFTEANA - „Ansamblul Castelului Ghika”

- „Conac”

- „Parc”

ZIR – A.1 - DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului „Ansamblul Castelul Ghika”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

Regulamentul favorizează ridicarea prestigiului și atractivității acestei zone, prin menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiilor, protejând monumentele istorice.

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate și va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, mici activități meșteșugărești, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor apelor din zonă;

Funcțiuni interzise: instituții (cu excepția celor deja existente, dacă este cazul – în special la ZP1), comerț, servicii, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

Regim maxim de înălțime: P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,00 m;

POT maxim: 20 %; CUT = 0,2; Nr. niv. = 1;

Acoperișurile: în patru ape;

Învelitoare: se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

Se interzic: suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

Se interzice utilizarea culorilor stridente: se vor folosi nuanțe pastelate și culori naturale.

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile monumentului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

Va fi păstrată permanent perdeaua verde din jurul conacului, compusă din arborii parcului ce face parte din ansamblul-monument istoric;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

Aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentului istorice se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Refacerea și aducerea la standard a incintei monumentului istoric (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.4.1. și subcapitolul 4.1.4.1.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.4.2. Zonă instituții publice și servicii – IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășeste limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

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

- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

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

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

(3) → Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.1.4.2.1. Subzonă pentru instituții publice și servicii, protecție monumente istorice – ISzpm1 și protecție zone istorice de referință ISzir-A.1

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform prezentului studiu istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 1 – DOFTEANA - „Ansamblul Castelului Ghika”

- „Conac”

- „Parc”

ZIR – A.1 - DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului „Ansamblul Castelul Ghika”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

Regulamentul favorizează ridicarea prestigiului și atractivității acestei zone, prin menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiilor, protejând monumentele istorice.

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate și va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

Regim maxim de înălțime: P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,00 m;

POT maxim: 20 %; *CUT* = 0,2; Nr. niv. = 1;

Acoperișurile: în patru ape;

Învelitoare: se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

Se interzic: suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

Se interzice utilizarea culorilor stridente: se vor folosi nuanțe pastelate și culori naturale.

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile monumentului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

Va fi păstrată permanent perdeaua verde din jurul conacului, compusă din arborii parcului ce face parte din ansamblul-monument istoric;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

Aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentului istoric se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Refacerea și aducerea la standard a incintei monumentului istoric (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;

- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea încomodări sau disfuncționalități.

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei la carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

g.) Accese pietonale

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

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

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

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.4.2. și subcapitolul 4.1.4.2.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.4.2.2. Subzonă unități prestări servicii, protecție monumente istorice – ISsrzpm1 și protecție zone istorice ISsrzir-A.1

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform studiului istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 1 – DOFTEANA - „Ansamblul Castelului Ghika”

- „Conac”

- „Parc”

ZIR – A.1 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului „Ansamblul Castelul Ghika”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

În vederea protejării monumentului istoric Ansamblul castelului Ghika, care se încadrează în categoria *monumente arhitectonice*, propunem următoarele reglementări pentru Regulamentul Local de Urbanism:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform prezentului studiu istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile monumentului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

o va fi păstrată permanent perdeaua verde din jurul conacului, compusă din arborii parcului ce face parte din ansamblul-monument istoric;

o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

o regim maxim de înălțime pentru noile clădiri ce vor fi construite în zona de protecție a monumentului istoric: P+1, înălțime maximă cornișă 6 m, înălțime maximă coamă 8 m;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentului istoric (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentului istoric se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizari 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.;
- 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.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește unități prestări servicii (spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii etc.).
- conform Art. 5, punctul 1 din Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății unitățile 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.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Utilizări interzise

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități.
- 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 refofosibile
- 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.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

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

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 24, drum județean 20 m, drum comunal 18m).

(2) → 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 .

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

(2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de

acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.4.2. și subcapitolul 4.1.4.2.2. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.4.2.3. Subzonă infrastructură de transport - IStr

a.) Generalități

În cadrul limitelor sale, unitatea teritorială cuprinde linii ferate simple cu zonele de protecție, triaje, stații de călători, stații de mărfuri, construcții, dotări C.F., pasaje suprarutiere pe un traseu filiform ce străbate localitatea de la est la vest pe linia Adjud - Ciceu.

Funcțiunea dominantă

- comunicație feroviară.

Subzonele funcționale

- unități economice - depozite;
- zona verde de protecție;

b.) Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

Utilizări permise

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Utilizări interzise

- efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, ar afecta stabilitatea solului;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile sau oricăror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii;
- amplasarea unor construcții, depozite materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Utilizări cu condiții

Intervențiile în această zonă, de orice fel, se vor face numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R., Regionala Galați și a Ministerului Transporturilor.

c.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, autorizarea se face cu avizul R.A. "Societatea Națională C.F.R." Galați.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren cu o lățime de 100 m, situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrări de investiții ale agenților economici ca: lucrări hidrotehnice, căi feroviare industriale, traversări de cale ferată prin pasaje denivelate, subtraversări de rețele de telecomunicații, energie electrică, gaze, se vor autoriza numai cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

Ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați pentru lucrări de interes public se face cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

4.1.4.2.4. Subzonă unități infrastructură de transport, protecție monumente istorice – IStrzpm1 și zone istorice de referință IStrzir-A.1

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform studiului istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 1 – DOFTEANA - „Ansamblul Castelului Ghika”

- „Conac”

- „Parc”

ZIR – A.1 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului „Ansamblul Castelul Ghika”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

În vederea protejării monumentului istoric Ansamblul castelului Ghika, care se încadrează în categoria *monumente arhitectonice*, propunem următoarele reglementări pentru Regulamentul Local de Urbanism:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform prezentului studiu istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile monumentului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

o va fi păstrată permanent perdeaua verde din jurul conacului, compusă din arborii parcului ce face parte din ansamblul-monument istoric;

- o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;
- o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;
- o regim maxim de înălțime pentru noile clădiri ce vor fi construite în zona de protecție a monumentului istoric: P+1, înălțime maximă cornișă 6 m, înălțime maximă coamă 8 m;
- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentului istoric (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;
- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentului istoric se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

a) Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

Utilizări permise

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.

Utilizări interzise

- efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, ar afecta stabilitatea solului;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile sau oricăror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii;
- amplasarea unor construcții, depozite materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Utilizări cu condiții

Intervențiile în această zonă, de orice fel, se vor face numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R., Regionala Galați și a Ministerului Transporturilor.

b) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, autorizarea se face cu avizul R.A. "Societatea Națională C.F.R." Galați.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren cu o lățime de 100 m, situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrări de investiții ale agenților economici ca: lucrări hidrotehnice, căi feroviare industriale, traversări de cale ferată prin pasaje denivelate, subtraversări de rețele de telecomunicații, energie electrică, gaze, se vor autoriza numai cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

Ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați pentru lucrări de interes public se face cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.4.2. și subcapitolul 4.4.2.4.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.4.3. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare - TE**a.) Generalități****Zone funcționale:**

- trasee conducte pentru rețele tehnico - edilitare;
- stații transformare

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este de exploatare a rețelilor edilitare și a construcțiilor aferente.

Funcțiuni complementare admise:

- construcții aferente lucrărilor edilitare;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcții aferente.

Utilizări permise:

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

Utilizari permise condiționate:

- în zona TE la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi), ca și efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările impuse prin Regulamentul General de Urbanism.
- nu se vor face extinderi în perimetrul zonelor în care sunt înglobate.

b.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

(1) → Pentru zonele de protecție sanitară, trasee și servituți de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol pentru folosirea de utilitate publică, admise potrivit prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

(2) → Aprobarea de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole se obține de la organele agricole județene, pentru terenuri cu suprafețe de sub 1 ha, de la Ministerul Agriculturii și Alimentației, pentru terenuri cu suprafața până la 10 ha, și de la Guvern pentru suprafețe peste 100 ha.

(3) → Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen se vor amplasa în fâșiile de siguranță și de protecție a drumurilor.

c.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

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

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

d.) Accese pietonale

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

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

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

4.1.4.3.1. Subzonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare, zonă de protecție monumente istorice – TEzmp1 și zonă de protecție zone istorice de referință TEzir-A.1

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform studiului istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 1 – DOFTEANA - „Ansamblul Castelului Ghika”

- „Conac”

- „Parc”

ZIR – A.1 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului „Ansamblul Castelul Ghika”

Pe baza observatiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizata de existenta monumentului cu arhitectura traditionala valoaroasa, inca netransformata care merita atentie si conservare.

În vederea protejării monumentului istoric Ansamblul castelului Ghika, care se încadrează în categoria *monumente arhitectonice*, propunem următoarele reglementări pentru Regulamentul Local de Urbanism:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform prezentului studiu istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

- o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile monumentului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

- o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

- o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- o va fi păstrată permanent perdeaua verde din jurul conacului, compusă din arborii parcului ce face parte din ansamblul-monument istoric;

- o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

- o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

- o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

- o regim maxim de înălțime pentru noile clădiri ce vor fi construite în zona de protecție a monumentului istoric: P+1, înălțime maximă cornișă 6 m, înălțime maximă coamă 8 m;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentului istoric (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentului istoric se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Funcțiuni complementare admise:

- construcții aferente lucrărilor edilitare;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcții aferente.

Utilizări permise:

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

Utilizari permise condiționate:

- în zona TE la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi), ca și efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările impuse prin Regulamentul General de Urbanism.
- nu se vor face extinderi în perimetrul zonelor în care sunt înglobate.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.4.3. și subcapitolul 4.1.4.3.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.4.4. Zonă spații verzi plantate, agrement, sport – SP

- V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, teren de sport, spații plantate, fâșii publice plantate.
- V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

a.) Generalitati

Utilizări admise:

V1: - spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier rural, amenajări pentru locuri de joacă, teren de sport.

V2 și V3: - conform legilor și normelor în vigoare.

Utilizări admise condiționate

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2006 actualizată privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Utilizări interzise

- se interzice orice schimbare a funcțiunii “spații verzi” care contravine legilor și normelor în vigoare.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (6) → 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.
- (7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

c.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.1.4.4.1. Subzonă spații verzi plantate, agrement, sport, protecție monumente istorice – SPzpm1 și zonă de protecție zone istorice de referință SPzir-A.1

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform studiului istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 1 – DOFTEANA - „Ansamblul Castelului Ghika”

- „Conac”
- „Parc”

ZIR – A.1 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului „Ansamblul Castelul Ghika”

Pe baza observatiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizata de existenta monumentului cu arhitectura traditionala valoaroasa, inca netransformata care merita atentie si conservare.

Regulamentul favorizează ridicarea prestigiului și atractivității acestei zone, prin menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiunilor, protejând monumentele istorice.

Funcțiuni admise: circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor apelor din zonă;

Funcțiuni interzise: locuire și anexe ale locuinței, mici activități meșteșugărești, instituții (cu excepția celor deja existente, dacă este cazul – în special la ZP1), comerț, servicii, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

Utilizări interzise

- se interzice orice schimbare a funcțiunii “spații verzi” care contravine legilor și normelor în vigoare.

Va fi păstrată permanent perdeaua verde din jurul conacului, compusă din arborii parcului ce face parte din ansamblul-monument istoric;

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.4.4. și subcapitolul 4.1.4.4.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.5. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 1.8.

Pentru satul Dofteana U.T.R.-ul 1.8. este reprezentat de zona de protecție a monumentului istoric ”Biserica de lemn Cuvioasa Paraschiva” propus spre clasare și zona de protecție pentru zone istorice de referință – monument cat.B (ZPM2/ZIR-A.2).

4.1.5.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotări publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- (6) → Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi 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 servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- (7) → Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accese la parcaje şi garaje.
- (8) → Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (9) → În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.
- (10) → Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

h.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru biciclişti cu sens dublu având lăţimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecţie.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru biciclişti faţă de partea carosabilă, prin vegetaţie, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru biciclişti vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

- (1) → Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) Spatii 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.

4.1.5.1.1. Subzonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, și protecție monumente istorice – Lzpm2 și zonă de protecție zone istorice de referință Lzir-A.2

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform prezentului studiu istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 2 – DOFTEANA – Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva” – propusă spre clasare monument. Cat. B

ZIR – A.2 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

Regulamentul favorizează ridicarea prestigiului și atractivității acestei zone, prin menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiunilor, protejând monumentele istorice.

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, mici activități meșteșugărești, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor apelor din zonă;

Funcțiuni interzise: instituții (cu excepția celor deja existente, dacă este cazul – în special la ZP2), comerț, servicii, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

Regim maxim de înălțime: P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,00 m;

POT maxim: 20 %; *CUT* = 0,2; Nr. niv. = 1;

Acoperișurile: în patru ape;

Învelitoare: se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

Se interzic: suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

Se interzice utilizarea culorilor stridente: se vor folosi nuanțe pastelate și culori naturale.

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile monumentului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

Pentru zonele istorice de referință ale satului Dofteana înălțimea maximă a clădirilor situate în zona delimitată nu va depăși înălțimea monumentului propus spre clasare.

Aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentului istoric se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Refacerea și aducerea la standard a incintei monumentului istoric (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.5.1. și subcapitolul 4.1.5.1.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.5.2. Zonă instituții publice și servicii - IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;

- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- (6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- (7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei la carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

g.) Accese pietonale

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

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

(3) → Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.1.5.2.1. Subzonă unități administrative, zonă de protecție monumente istorice – ISazpm2 și zonă de protecție zone istorice de referință – ISazir –A.2

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform studiului istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 2 – DOFTEANA – Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva” – monument cat. B propus spre clasare

ZIR – A.2 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

Pentru zonele istorice de referință și zonele de protecție a monumentelor, în care sunt incluse și aceste două construcții, propunerile sunt:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale celor două clădiri propuse spre clasare se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

o pentru zonele istorice de referință, înălțimea maximă a clădirilor situate în zonele delimitate nu va depăși înălțimea coamei bisericii încadrate în ZIR respectivă;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentelor propuse spre clasare (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentelor propuse spre clasare se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de

arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

a.) Accese carosabile

Construcțiile administrative 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:
 - o accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - o accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - o aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

b.) Parcaje

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

- câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

c.) Spații verzi

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.5.2. și subcapitolul 4.1.5.2.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.5.2.2. Subzonă unități de învățământ, zonă de protecție monumente istorice – ISizpm2 și zonă de protecție zone de referință istorică – ISizir – A.2

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform studiuLUI istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 2 – DOFTEANA – Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva” – monument cat.B propus spre clasare

ZIR – A.2 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

Pentru zonele istorice de referință și zonele de protecție a monumentelor, în care sunt incluse și aceste două construcții, propunerile sunt:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale celor două clădiri propuse spre clasare se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

o pentru zonele istorice de referință, înălțimea maximă a clădirilor situate în zonele delimitate nu va depăși înălțimea coamei bisericii încadrate în ZIR respectivă;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentelor propuse spre clasare (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentelor propuse spre clasare se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- învățământ preșcolar (grădinițe)

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

- școli primare
- școli gimnaziale
- licee
- școli postliceale
- școli profesionale

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

b.) Procent de ocupare al terenurilor

(1) → 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;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

(3) → 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, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Învățământ școlar general, licee, școli profesionale, sunt amplasate în zone de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 m.

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

(3) → Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

(4) → Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

d.) Accese carosabile

(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.

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

e.) Parcaje

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

(2) → Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

f.) Spatii verzi

(1) → Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.5.2. și subcapitolul 4.1.5.2.2. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.5.2.3. Subzonă biserică, protecție monumente istorice – ISbzpm2 și zonă protecție zone istorice de referință ISbzir-A.2

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform prezentului studiu istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 2 – DOFTEANA – Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva” – monument cat.B propus spre clasare

ZIR – A.2 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

Pentru zonele istorice de referință și zonele de protecție a monumentelor, în care sunt incluse și aceste două construcții, propunerile sunt:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale celor două clădiri propuse spre clasare se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

o pentru zonele istorice de referință, înălțimea maximă a clădirilor situate în zonele delimitate nu va depăși înălțimea coamei bisericii încadrate în ZIR respectivă;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentelor propuse spre clasare (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentelor propuse spre clasare se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- lăcașe de cult

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

- Mănăstiri
- schituri

Amplasament: în afară localităților.

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

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale

b.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului

c.) Accese carosabile

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

d.) Parcaje

(1) → 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.

e.) Spații verzi

(1) → 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 clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.5.2. și subcapitolul 4.1.5.2.3. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.5.3. Zonă gospodărie comunală, cimitire – GC

Cimitirele sunt de regulă amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare. Distanța între limita incintei și orice construcție va fi de 50 m – cimitire vechi și 100 m – cimitire noi înființate.

a.) Generalitati

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărire a localității, care constă în exploatarea amenajărilor tehnico - edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor.

Funcțiuni complementare admise

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deșeuri industriale.

Utilizări permise

- orice construcții sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați, sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărire comunală (extinderi, modernizări, reamenajări);
- extinderile se fac numai în limitele acestor U.T.R. sau subzone;
- amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise condiționate

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi, etc;
- extinderea nu este permisă decât cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție;
- se permite realizarea unor stații de epurare sau a platformelor de colectare a deșeurilor menajare numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecție a mediului.

Utilizări interzise

- orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați;
- se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație de epurare, platformă gunoi).

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor Conform ORD nr. 536 publicat în M.Of. nr. 140 din data: 07/03/97 OMS530/1997, ORDIN pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Art. 3. — La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii);
- suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia;
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate;
- platformele se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Art. 10. — Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător

Art. 11. — În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt: cimitire – 50 m și 100 m. Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de instituții specializate.

Art. 12. — Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 13. — În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Art. 15. — Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minim 50 m (cimitire vechi) și 100 m (cimitire noi înființate) față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

- (6) → 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.
- (7) → Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

c.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

d.) Parcaje

- (1) → 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.

e.) Spații verzi

- (1) → 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.

4.1.5.3.1. Subzonă gospodărie comunală, protecție monumente istorice – GCzpm2 și zonă de protecție zone istorice de referință GCzir-A.2

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform prezentului studiu istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 2 – DOFTEANA – Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”

ZIR – A.2 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

Pentru zonele istorice de referință și zonele de protecție a monumentelor, în care sunt incluse și aceste două construcții, propunerile sunt:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale celor două clădiri propuse spre clasare se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

o pentru zonele istorice de referință, înălțimea maximă a clădirilor situate în zonele delimitate nu va depăși înălțimea coamei bisericii încadrate în ZIR respectivă;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentelor propuse spre clasare (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentelor propuse spre clasare se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.5.3. și subcapitolul 4.1.5.3.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.5.4. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare - TE

a.) Generalități

Zone funcționale:

- trasee conducte pentru rețele tehnico - edilitare;
- stații transformare

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este de exploatare a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente.

Funcțiuni complementare admise:

- construcții aferente lucrărilor edilitare;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcții aferente.

Utilizări permise:

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

Utilizari permise condiționate:

- în zona TE la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi), ca și efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările impuse prin Regulamentul General de Urbanism.
- nu se vor face extinderi în perimetrul zonelor în care sunt înglobate.

b.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

(1) → Pentru zonele de protecție sanitară, trasee și servituți de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol pentru folosirea de utilitate publică, admise potrivit prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

(2) → Aprobarea de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole se obține de la organele agricole județene, pentru terenuri cu suprafețe de sub 1 ha, de la Ministerul Agriculturii și Alimentației, pentru terenuri cu suprafața până la 10 ha, și de la Guvern pentru suprafețe peste 100 ha.

(3) → Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen se vor amplasa în fâșiile de siguranță și de protecție a drumurilor.

c.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

d.) Accese pietonale

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

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

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

4.1.5.4.1. Subzonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare, zonă de protecție monumente istorice – TEzmp2 și zonă de protecție zone istorice de referință TEzir-A.2

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform studiului istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 2 – DOFTEANA – Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”

ZIR – A.2 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva”

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența monumentului cu arhitectura tradițională valoroasă, încă netransformată care merită atenție și conservare.

Pentru zonele istorice de referință și zonele de protecție a monumentelor, în care sunt incluse și aceste două construcții, propunerile sunt:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale celor două clădiri propuse spre clasare se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

- o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

- o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

- o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

- o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;
- o pentru zonele istorice de referință, înălțimea maximă a clădirilor situate în zonele delimitate nu va depăși înălțimea coamei bisericii încadrate în ZIR respectivă;
- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentelor propuse spre clasare (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;
- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentelor propuse spre clasare se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.5.4. și subcapitolul 4.1.5.4.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.6. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 1.9.

Pentru satul Dofteana U.T.R.-ul 1.9. este reprezentat de zona de protecție a monumentului istoric E "Gara Dofteana" propus spre clasare și zona de protecție pentru zone istorice de referință – monument cat.B (ZPM3/ ZIR-A.3).

4.1.6.1. Zonă instituții publice și servicii – IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;

- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

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

- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

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

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei la carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.1.6.1.1. Subzonă unități prestări servicii, zonă de protecție monumente istorice și zonă de protecție pentru zonele istorice de referință – ISzpm3

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform studiuLUI istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 3 – DOFTEANA – „Gara Dofteana” – monument cat.B propus spre clasare

ZIR – A.3 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului „Gara Dofteana”

Se propune demararea procedurilor de clasare în Lista Monumentelor Istorice Gara Dofteana (dată în folosință în 1898), clădire aflată în satul-reședință de comună.

Pentru zona istorică de referință și zona de protecție a monumentului, în care este inclusă și această construcție, propunerile sunt:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale celor două clădiri propuse spre clasare se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

- o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

- o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

- o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

- o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

- o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

- o pentru zona istorică de referință a Gării Dofteana: înălțimea maximă a clădirilor situate în zona delimitată nu va depăși înălțimea monumentului propus spre clasare;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentelor propuse spre clasare (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentelor propuse spre clasare se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizari 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.;
- 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.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește unități prestări servicii (spalătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii etc.).
- conform Art. 5, punctul 1 din Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății unitățile 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.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Utilizări interzise

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități.
- 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
- depozitari de materiale refofosibile
- 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.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

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

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- (6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- (7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 24, drum județean 20 m, drum comunal 18m).
- (2) → 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 .

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (6) → 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.
- (7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

g.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.6.1. și subcapitolul 4.1.6.1.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.1.6.1.2. Subzonă unități infrastructură de transport, protecție monumente istorice – IStrzpm3 și zonă de protecție zone istorice de referință IStrzir-A.3

Autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale monumentului, precum și asupra imobilelor situate în zona sa de protecție, delimitată conform studiului istoric, se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

ZPM 3 – DOFTEANA - „Gara Dofteana”

ZIR – A.3 – DOFTEANA - Zona istorică de referință a monumentului „Gara Dofteana”

Se propune demararea procedurilor de clasare în Lista Monumentelor Istorice Gara Dofteana (dată în folosință în 1898), clădire aflată în satul-reședință de comună.

Pentru zona istorică de referință și zona de protecție a monumentului, în care este inclusă și această construcție, propunerile sunt:

- autorizarea intervențiilor asupra părților componente ale celor două clădiri propuse spre clasare se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- zona de protecție propusă prin prezentul studiu se va constitui ca UTR distinct, cu reglementări specifice privitoare la regimul de înălțime, ocuparea parcelei, modul de construire;

- aspectul exterior al clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric trebuie să respecte următoarele principii:

- o aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

- o se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitațiile de materiale și utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), precum și utilizarea culorilor stridente;

- o aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

- o finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

- o se interzice utilizarea tablei strălucitoare de aluminiu pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

- o pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

- o pentru zona istorică de referință a Gării Dofteana: înălțimea maximă a clădirilor situate în zona delimitată nu va depăși înălțimea monumentului propus spre clasare;

- refacerea și aducerea la standard a incintei monumentelor propuse spre clasare (curățarea și amenajarea curților) se va realiza printr-un plan de dezvoltare peisagistică, cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia;

- aprobarea de construcții utilitare în curtea monumentelor propuse spre clasare se va realiza numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

Pentru clădirile clasate ca monumente istorice, care nu au avut lucrări de reparații avizate și autorizate în ultimii 10 ani, sunt obligatorii cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea structural, 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 incintelor monumentelor istoric.

a.) Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

Utilizări permise

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.

Utilizări interzise

- efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, ar afecta stabilitatea solului;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile sau oricăror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii;
- amplasarea unor construcții, depozite materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Utilizări cu condiții

Intervențiile în această zonă, de orice fel, se vor face numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R., Regionala Galați și a Ministerului Transporturilor.

b.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, autorizarea se face cu avizul R.A. "Societatea Națională C.F.R." Galați.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren cu o lățime de 100 m, situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrări de investiții ale agenților economici ca: lucrări hidrotehnice, căi feroviare industriale, traversări de cale ferată prin pasaje denivelate, subtraversări de rețele de telecomunicații, energie electrică, gaze, se vor autoriza numai cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

Ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați pentru lucrări de interes public se face cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.1.6.1. și subcapitolul 4.1.6.1.2. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.2. BOGATA

4.2.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 2.1.

4.2.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

(10) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.2.1.2. Zonă instituții publice și servicii – IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;

- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

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

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei la carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

g.) Accese pietonale

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

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

(3) → Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.2.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISI

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- învățământ preșcolar (grădinițe)

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

- școli primare
- școli gimnaziale
- licee

- școli postliceale
- școli profesionale

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

b.) Procent de ocupare al terenurilor

(1) → 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;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

(3) → 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, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Învățământ școlar general, licee, școli profesionale, sunt amplasate în zone de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 m.

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

(3) → Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

(4) → Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

d.) Accese carosabile

(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.

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

e.) Parcaje

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

(2) → Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

f.) Spații verzi

(1) → Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

4.2.1.2.2. Subzonă unități culturale – ISc

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- muzee
- biblioteci
- cluburi
- săli de reuniune
- case de cultură
- centre și complexe culturale

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

(1) → Pentru construcțiile destinate pentru săli de reuniune și case de cultura, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafața de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform alin. d.), e.) și f.).

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 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.

(2) → Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

d.) Accese carosabile

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

(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.

e.) Parcaje

(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 pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-20 locuri în sala.

f.) Spații verzi

(1) → 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.

4.2.1.2.3. Subzonă biserică – ISb

Casele de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte de la Ministerul Culturii și Cultelor și Episcopiei sau alt organism similar corespunzător cultului respectiv.

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- lăcașe de cult

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

- Mănăstiri
- schituri

Amplasament: în afară localităților.

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

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale

b.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului

c.) Accese carosabile

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

d.) Parcaje

(1) → 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.

e.) Spații verzi

(1) → 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.

4.2.1.2.4. Subzonă unități comerciale – ISco

Unitatile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară).

Funcționalitatea unitatilor de alimentație publică este condiționată de obținerea avizului de mediu.

Construcțiile comerciale se amplasează în zona centrală, zona rezidențială sau de agrement, în construcții independente sau la parterul unor locuințe.

Piața agroalimentară se poate amplasa în zona de interes comercial sau la minim 40 m față de clădiri cu alte funcțiuni decât cea comercială.

a.) Accese carosabile

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.

b. Parcaje

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.

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.

c.) Spații verzi

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.

4.2.1.2.5. Subzonă infrastructură de transport – IStr**a.) Generalități**

În cadrul limitelor sale, unitatea teritorială cuprinde linii ferate simple cu zonele de protecție, triaje, stații de călători, stații de mărfuri, construcții, dotări C.F., pasaje suprarutiere pe un traseu filiform ce străbate localitatea de la est la vest pe linia Adjud - Ciceu.

Funcțiunea dominantă

- comunicație feroviară.

Subzonele funcționale

- unități economice - depozite;
- zona verde de protecție;

b.) Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei**Utilizări permise**

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Utilizări interzise

- efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, ar afecta stabilitatea solului;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile sau oricăror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii;
- amplasarea unor construcții, depozite materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Utilizări cu condiții

Intervențiile în această zonă, de orice fel, se vor face numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R., Regionala Galați și a Ministerului Transporturilor.

c.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, autorizarea se face cu avizul R.A. "Societatea Națională C.F.R." Galați.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren cu o lățime de 100 m, situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrări de investiții ale agenților economici ca: lucrări hidrotehnice, căi feroviare industriale, traversări de cale ferată prin pasaje denivelate, subtraversări de rețele de telecomunicații, energie electrică, gaze, se vor autoriza numai cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

Ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați pentru lucrări de interes public se face cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Regionala Galați.

4.2.1.3. Zonă gospodărie comunală, cimitire – GC

Cimitirele sunt de regulă amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare. Distanța între limita incintei și orice construcție va fi de 50 m – cimitire vechi și 100 m – cimitire noi înființate.

a.) Generalitati**Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărire a localității, care constă în exploatarea amenajărilor tehnico - edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor.

Funcțiuni complementare admise

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deșeuri industriale.

Utilizări permise

- orice construcții sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați, sau care beneficiază de surse de

finanțare atrase potrivit legii. Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărire comunală (extinderi, modernizări, reamenajări);

- extinderile se fac numai în limitele acestor U.T.R. sau subzone;
- amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise condiționate

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi, etc;
- extinderea nu este permisă decât cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție;
- se permite realizarea unor stații de epurare sau a platformelor de colectare a deșeurilor menajare numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecție a mediului.

Utilizări interzise

- orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați;
- se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație de epurare, platformă gunoi).

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor Conform ORD nr. 536 publicat în M.Of. nr. 140 din data: 07/03/97 OMS530/1997, ORDIN pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Art. 3. — La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii);
- suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia;
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate;
- platformele se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Art. 10. — Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător

Art. 11. — În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt: cimitire – 50 m și 100 m. Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de instituții specializate.

Art. 12. — Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 13. — În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Art. 15. — Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minim 50 m (cimitire vechi) și 100 m (cimitre noi înființate) față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

c.) Accese pietonale

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

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

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

d.) Parcaje

(1) → 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.

e.) Spații verzi

(1) → 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.

4.2.1. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 2.2.**4.2.2.1. Zonă instituții publice și servicii - IS****a.) Generalități****Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);

- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășeste limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- (6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- (7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor

prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.2.2.1.1. Subzonă unități prestări servicii – ISsr

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.

a.) Generalități

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizari 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.;
- 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.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește unități prestări servicii (spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii etc.).
- conform Art. 5, punctul 1 din Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății unitățile 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.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Utilizări interzise

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități.
- 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 refolosibile
- 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.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

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

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 24, drum județean 20 m, drum comunal 18m).

(2) → 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 .

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesele carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

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

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

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.2.2. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 2.3.**4.2.3.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L****a.) Generalități****Funcțiunea dominantă:**

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotări publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatări de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înaltime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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 servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

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

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.3. CUCUIEȚI

4.3.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 3.1

4.3.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatare de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fatade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

(10) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.3.1.2. Zonă instituții publice și servicii - IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

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

- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

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

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabilele din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

(3) → Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3.1.2.1. Subzonă unități de învățământ – ISI

b.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- învățământ preșcolar (grădinițe)

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

- școli primare
- școli gimnaziale
- licee
- școli postliceale
- școli profesionale

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

b.) Procent de ocupare al terenurilor

(1) → 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;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

(3) → 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, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Învățământ școlar general, licee, școli profesionale, sunt amplasate în zone de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 m.

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

(3) → Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoare se vor orienta nord.

(4) → Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

d.) Accese carosabile

(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.

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

e.) Parcaje

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

(2) → Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

f.) Spații verzi

(1) → Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

4.3.1.2.2. Subzonă unități culturale - ISc

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- muzee
- biblioteci
- cluburi
- săli de reuniune
- case de cultură
- centre și complexe culturale

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

(1) → Pentru construcțiile destinate pentru săli de reuniune și case de cultura, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafața de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform alin. d.), e.) și f.).

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 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.

(2) → Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

d.) Accese carosabile

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

(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.

e.) Parcaje

(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 pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-20 locuri în sala.

f.) Spații verzi

(1) → 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.

4.3.1.2.3. Subzonă unități comerciale – Isco

Unitatile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară).

Funcționalitatea unitatilor de alimentație publică este condiționată de obținerea avizului de mediu.

Construcțiile comerciale se amplasează în zona centrală, zona rezidențială sau de agrement, în construcții independente sau la parterul unor locuințe.

Piața agroalimentară se poate amplasa în zona de interes comercial sau la minim 40 m față de clădiri cu alte funcțiuni decât cea comercială.

a.) Accese carosabile

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.

b. Parcaje

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.

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.

c.) Spații verzi

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.

4.3.1.3. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare – TE**a.) Generalități****Zone funcționale:**

- trasee conducte pentru rețele tehnico - edilitare;
- stații transformare

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este de exploatare a rețelilor edilitare și a construcțiilor aferente.

Funcțiuni complementare admise:

- construcții aferente lucrărilor edilitare;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcții aferente.

Utilizări permise:

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

Utilizari permise condiționate:

- în zona TE la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi), ca și efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările impuse prin Regulamentul General de Urbanism.
- nu se vor face extinderi în perimetrul zonelor în care sunt înglobate.

b.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

(1) → Pentru zonele de protecție sanitară, trasee și servituți de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol pentru folosirea de utilitate publică, admise potrivit prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

(2) → Aprobarea de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole se obține de la organele agricole județene, pentru terenuri cu suprafețe de sub 1 ha, de la Ministerul Agriculturii și Alimentației, pentru terenuri cu suprafața până la 10 ha, și de la Guvern pentru suprafețe peste 100 ha.

(3) → Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen se vor amplasa în fâșiile de siguranță și de protecție a drumurilor.

c.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

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

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

d.) Accese pietonale

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

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

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

4.3.1.4. Zonă spații verzi plantate, agrement, sport - SP

- V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, teren de sport, spații plantate, fâșii publice plantate.
- V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

a.) Generalitati

Utilizări admise:

V1: - spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier rural, amenajări pentru locuri de joacă, teren de sport.

V2 și V3: - conform legilor și normelor în vigoare.

Utilizări admise condiționate

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2006 actualizată privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Utilizări interzise

- se interzice orice schimbare a funcțiunii “spații verzi” care contravine legilor și normelor în vigoare.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (6) → 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.
- (7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

c.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3.2. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 3.2

4.3.2.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.
- (6) → 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 servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.
- (7) → 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.
- (8) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (9) → 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.
- (10) → Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

h.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

- (1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) Spații verzi

(2) → 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.

4.3.3. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 3.3

Pentru satul Cucuieți U.T.R.-ul 3.3. este reprezentat de zona istorică de referință a satului ZIR-A.4.

4.3.3.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotări publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatare de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înaltime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesele carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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 servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

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

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) Spatii 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.

4.3.3.1.1. Subzonă pentru locuințe și funcțiuni complementare și protecție zone istorice de referință – Lzir – A.4

ZIR–A.4.- Zona istorică de referință a satului Cucuieți, în vatra veche, existentă din secolul al XVIII-lea; sunt incluse clădiri din secolul al XIX-lea (Biserica „Nașterea Maicii Domnului”) și din veacul următor (locuințe civile).

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența unei vetre a satului în această zonă și de poziția unor clădiri importante – Biserica ” Nașterea Maicii Domnului”.

Regulamentul favorizează menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiunilor, protejând zonele istorice de referință..

Înălțimea maximă a clădirilor situate în zonele delimitate nu va depăși înălțimea coamei bisericii încadrate în ZIR respectivă;

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.3.3.1. și subcapitolul 4.3.3.1.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.3.3.2. Zonă instituții publice și servicii - IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășeste limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

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

- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

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

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabilele din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

(3) → Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3.3.2.1. Subzonă instituții publice și servicii și protecție zone istorice de referință – ISzir – A.4

ZIR–A.4.- Zona istorică de referință a satului Cucuieți, în vatra veche, existentă din secolul al XVIII-lea; sunt incluse clădiri din secolul al XIX-lea (Biserica „Nașterea Maicii Domnului”) și din veacul următor (locuințe civile).

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența unei vetre a satului în această zonă și de poziția unor clădiri importante – Biserica ” Nașterea Maicii Domnului”.

Regulamentul favorizează menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiunilor, protejând zonele istorice de referință..

Înălțimea maximă a clădirilor situate în zonele delimitate nu va depăși înălțimea coamei bisericii încadrate în ZIR respectivă;

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate și va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.3.3.2. și subcapitolul 4.3.3.2.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.3.3.3. Zonă gospodărie comunală – GC

Cimitirele sunt de regulă amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare. Distanța între limita incintei și orice construcție va fi de 50 m – cimitire vechi și 100 m – cimitire noi înființate.

a.) Generalitati

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărire a localității, care constă în exploatarea amenajărilor tehnico - edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor.

Funcțiuni complementare admise

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deșeuri industriale.

Utilizări permise

- orice construcții sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare

asigurate de administrația publică, de investitorii interesați, sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărire comunală (extinderi, modernizări, reamenajări);

- extinderile se fac numai în limitele acestor U.T.R. sau subzone;
- amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise condiționate

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi, etc;
- extinderea nu este permisă decât cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție;
- se permite realizarea unor stații de epurare sau a platformelor de colectare a deșeurilor menajare numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecție a mediului.

Utilizări interzise

- orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați;
- se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație de epurare, platformă gunoi).

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor Conform ORD nr. 536 publicat în M.Of. nr. 140 din data: 07/03/97 OMS530/1997, ORDIN pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Art. 3. — La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii);
- suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia;
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate;
- platformele se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Art. 10. — Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător

Art. 11. — În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt: cimitire – 50 m și 100 m. Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de instituții specializate.

Art. 12. — Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 13. — În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Art. 15. — Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minim 50 m (cimitire vechi) și 100 m (cimitre noi înființate) față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

c.) Accese pietonale

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

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

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

d.) Parcaje

(1) → 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.

e.) Spatii verzi

(1) → 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.

4.3.3.3.1. Subzonă biserică și protecție zone istorice de referință – ISbzir – A.4

ZIR–A.4.- Zona istorică de referință a satului Cucuieți, în vatra veche, existentă din secolul al XVIII-lea; sunt incluse clădiri din secolul al XIX-lea (Biserica „Nașterea Maicii Domnului”) și din veacul următor (locuințe civile).

Pe baza observațiilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-STIINTIFIC, zona este caracterizată de existența unei vetre a satului în această zonă și de poziția unor clădiri importante – Biserica ” Nașterea Maicii Domnului”.

Regulamentul favorizează menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiunilor, protejând zonele istorice de referință..

Înălțimea maximă a clădirilor situate în zonele delimitate nu va depăși înălțimea coamei bisericii încadrate în ZIR respectivă;

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile zonei și de arhitectura clădirilor învecinate, cu care se află în relație de covizibilitate;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;

Notă:

Reglementările specificate la capitolul 4.3.3.3. și subcapitolul 4.3.3.3.1. vor fi cumulate acolo unde este relevant.

4.4. HĂGHIAC

4.4.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 4.1

4.4.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotări publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri

numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):

- cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

(10) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.4.1.2. Zonă pentru instituții publice și servicii - IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizări permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;

- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea încomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- (6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- (7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.4.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISI

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- învățământ preșcolar (grădinițe)

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

- școli primare
- școli gimnaziale
- licee
- școli postliceale
- școli profesionale

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

b.) Procent de ocupare al terenurilor

(1) → 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;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

(3) → 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, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Învățământ școlar general, licee, școli profesionale, sunt amplasate în zone de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 m.

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

(3) → Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

(4) → Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

d.) Accese carosabile

(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.

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

e.) Parcaje

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

(2) → Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

f.) Spații verzi

(1) → Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

4.4.1.2.2. Subzonă sănătate - ISs

Dispensarele teritoriale pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.

Dispensarul poate fi cuplat cu farmacie - staționar, sau poate fi independent.

Se interzice amplasarea lor în vecinătatea surselor de poluare.

b.) Accese carosabile

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

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.

b.) Parcaje

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru dispensarul rural, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

c.) Spații verzi

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- zona de relaxare, în funcție de capacitatea construcției.

4.4.1.2.3. Subzonă unități comerciale - ISco

Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementare).

Funcționalitatea unităților de alimentație publică este condiționată de obținerea avizului de mediu.

Construcțiile comerciale se amplasează în zona centrală, zona rezidențială sau de agrement, în construcții independente sau la parterul unor locuințe.

Piața agroalimentară se poate amplasa în zona de interes comercial sau la minim 40 m față de clădiri cu alte funcțiuni decât cea comercială.

a.) Accese carosabile

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.

b.) Parcaje

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.

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.

c.) Spații verzi

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.

4.4.1.3. Zonă gospodărie comunală, cimitire -GC

Cimitirele sunt de regulă amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare. Distanța între limita incintei și orice construcție va fi de 50 m – cimitire vechi și 100 m – cimitire noi înființate.

a.) Generalitati

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărire a localității, care constă în exploatarea amenajărilor tehnico - edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor.

Funcțiuni complementare admise

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deșeuri industriale.

Utilizări permise

- orice construcții sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați, sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărire comunală (extinderi, modernizări, reamenajări);
- extinderile se fac numai în limitele acestor U.T.R. sau subzone;
- amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise condiționate

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi, etc;
- extinderea nu este permisă decât cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție;

- se permite realizarea unor stații de epurare sau a platformelor de colectare a deșeurilor menajare numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecție a mediului.

Utilizări interzise

- orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați;
- se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație de epurare, platformă gunoi).

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor Conform ORD nr. 536 publicat în M.Of. nr. 140 din data: 07/03/97 OMS530/1997, ORDIN pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Art. 3. — La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii);
- suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia;
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate;
- platformele se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Art. 10. — Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător

Art. 11. — În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt: cimitire – 50 m și 100 m. Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de instituții specializate.

Art. 12. — Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 13. — În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Art. 15. — Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minim 50 m (cimitire vechi) și 100 m (cimitre noi înființate) față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

c.) Accese pietonale

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

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

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

d.) Parcaje

(1) → 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.

e.) Spații verzi

(1) → 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.

4.4.1.4. Zonă spații verzi plantate, agrement, sport -SP

- V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, teren de sport, spații plantate, fâșii publice plantate.
- V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

a.) Generalitati

Utilizări admise:

V1: - spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier rural, amenajări pentru locuri de joacă, teren de sport.

V2 și V3: - conform legilor și normelor în vigoare.

Utilizări admise condiționate

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2006 actualizată privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Utilizări interzise

- se interzice orice schimbare a funcțiunii “spații verzi” care contravine legilor și normelor în vigoare.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

c.) Accese pietonale

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

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

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

4.4.1.5. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare – TE

a.) Generalități

Zone funcționale:

- trasee conducte pentru rețele tehnico - edilitare;
- stații transformare

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este de exploatare a rețelilor edilitare și a construcțiilor aferente.

Funcțiuni complementare admise:

- construcții aferente lucrărilor edilitare;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcții aferente.

Utilizări permise:

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

Utilizari permise condiționate:

- în zona TE la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi), ca și efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările impuse prin Regulamentul General de Urbanism.
- nu se vor face extinderi în perimetrul zonelor în care sunt înglobate.

b.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

(1) → Pentru zonele de protecție sanitară, trasee și servituți de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol pentru folosirea de utilitate publică, admise potrivit prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

(2) → Aprobarea de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole se obține de la organele agricole județene, pentru terenuri cu suprafețe de sub 1 ha, de la Ministerul Agriculturii și Alimentației, pentru terenuri cu suprafața până la 10 ha, și de la Guvern pentru suprafețe peste 100 ha.

(3) → Conductele 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 se vor amplasa în fâșiile de siguranță și de protecție a drumurilor.

c.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (6) → 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.
- (7) → Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

d.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.4.1.6. Zonă unități industriale/depozitare – ID**a.) Generalitati****Tipuri de subzone funcționale:**

- zonă industrială/depozitare.

Funcțiunea dominantă:

Este aceea de producție de tip prelucrarea primară a lemnului, activități mestesugărești.

Funcțiunile complementare admise:

- construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii;
- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente;
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- servicii compatibile funcțiilor zonei.

Interdicții temporare:

- interdicția de construire temporară a locuințelor se instituie în zona unităților industriale și de depozitare ale celor două localități, astfel urmărindu-se evitarea factorilor poluatori fonici, chimici, etc. și rezolvarea optimă a tuturor problemelor privind protecția mediului: evacuarea deșeurilor și a apelor uzate și menajere, posibilități de alimentare cu apă, etc;

Utilizările permise:

- cele cu caracter de producție sau de servicii;
- sunt permise amenajări specifice unităților industriale și activităților de prestări servicii;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării.

Utilizări permise condiționate

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu, și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.;
- pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție a Mediului și Direcția de Sănătate Publică.

Utilizări interzise

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G..

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

c.) Accese pietonale

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

(2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de

acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

d.) Parcaje

(1) → 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.

e.) Spații verzi

(1) → 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

4.4.2. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 4.2.

4.4.2.1. Zonă instituții publice și servicii – IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretentioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;

- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

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

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

(3) → Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.4.3. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 4.3.

4.4.3.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotări publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.
- (6) → 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, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.
- (7) → 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.
- (8) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (9) → 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.
- (10) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

h.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

- (1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.5. LARGA

4.5.1. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 5.1.

4.5.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotări publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatare de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înaltime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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 servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

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

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.5.1.2. Zonă instituții publice și servicii – IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;

- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea încomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să

prezintă fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.5.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISi**b.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității**

- învățământ preșcolar (grădinițe)

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

- școli primare
- școli gimnaziale
- licee
- școli postliceale
- școli profesionale

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

b.) Procent de ocupare al terenurilor

(1) → 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;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

(3) → 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, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Învățământ școlar general, licee, școli profesionale, sunt amplasate în zone de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 m.

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

(3) → Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

(4) → Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

d.) Accese carosabile

(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.

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

e.) Parcaje

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

(2) → Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

f.) Spații verzi

(1) → Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura 75% teren amenajat (curte recreative și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

4.5.1.2.2. Subzonă unități culturale - ISc

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- muzee
- biblioteci
- cluburi
- săli de reuniune
- case de cultură
- centre și complexe culturale

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

(1) → Pentru construcțiile destinate pentru săli de reuniune și case de cultura, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform alin. d.), e.) și f.).

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 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.

(2) → Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

d.) Accese carosabile

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

(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.

e.) Parcaje

(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 pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-20 locuri în sala.

f.) Spații verzi

(1) → 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.

4.5.1.3. Subzonă biserică - ISb

Casele de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte de la Ministerul Culturii și Cultelor și Episcopiei sau alt organism similar corespunzător cultului respectiv.

a.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- lăcașe de cult

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

- Mănăstiri
- schituri

Amplasament: în afară localităților.

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

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale

b.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului

c.) Accese carosabile

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

d.) Parcaje

(1) → 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.

e.) Spații verzi

(1) → 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.

4.5.1.4. Zonă gospodărie comunală, cimitire - GC

Cimitirele sunt de regulă amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare. Distanța între limita incintei și orice construcție va fi de 50 m – cimitire vechi și 100 m – cimitire noi înființate.

a.) Generalitati**Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărire a localității, care constă în exploatarea amenajărilor tehnico - edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor.

Funcțiuni complementare admise

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deșeuri industriale.

Utilizări permise

- orice construcții sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați, sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărire comunală (extinderi, modernizări, reamenajări);
- extinderile se fac numai în limitele acestor U.T.R. sau subzone;
- amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise condiționate

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi, etc;

- extinderea nu este permisă decât cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție;
- se permite realizarea unor stații de epurare sau a platformelor de colectare a deșeurilor menajare numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecție a mediului.

Utilizări interzise

- orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați;
- se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație de epurare, platformă gunoi).

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor Conform ORD nr. 536 publicat în M.Of. nr. 140 din data: 07/03/97 OMS530/1997, ORDIN pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Art. 3. — La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii);
- suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia;
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate;
- platformele se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Art. 10. — Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător

Art. 11. — În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt: cimitire – 50 m și 100 m. Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de instituții specializate.

Art. 12. — Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 13. — În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Art. 15. — Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minim 50 m (cimitire vechi) și 100 m (cimitire noi înființate) față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (6) → 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.
- (7) → Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

c.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

d.) Parcaje

- (1) → 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.

e.) Spații verzi

- (1) → 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.

4.5.1.5. Zonă spații verzi plantate, agrement și sport -SP

- V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, teren de sport, spații plantate, fâșii publice plantate.
- V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

a.) Generalitati

Utilizări admise:

V1: - spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier rural, amenajări pentru locuri de joacă, teren de sport.

V2 și V3: - conform legilor și normelor în vigoare.

Utilizări admise condiționate

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2006 actualizată privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Utilizări interzise

- se interzice orice schimbare a funcțiunii “spații verzi” care contravine legilor și normelor în vigoare.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

c.) Accese pietonale

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

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

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

4.5.2. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 5.2.**4.5.2.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare – L****a.) Generalități****Funcțiunea dominantă:**

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatare de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înaltime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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 servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

(10) → Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie

să fie păstrate libere în permanență.

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.6. SEACA

4.6.1. Prevederi la nivelul zonelor functionale pentru U.T.R. 6.1.

4.6.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatări de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fatade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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 servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

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

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.6.1.2. Zonă pentru instituții publice și servicii - IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

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

- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

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

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabilele din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei la carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

g.) Accese pietonale

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

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

(3) → Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.6.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISI

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- învățământ preșcolar (grădinițe)

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

- școli primare
- școli gimnaziale
- licee
- școli postliceale
- școli profesionale

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

b.) Procent de ocupare al terenurilor

(1) → 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;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

(3) → 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, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Învățământ școlar general, licee, școli profesionale, sunt amplasate în zone de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 m.

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

(3) → Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoare se vor orienta nord.

(4) → Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

d.) Accese carosabile

(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.

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

e.) Parcaje

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

(2) → Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

f.) Spații verzi

(1) → Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

4.6.1.2.2. Subzonă unități prestări servicii - ISsr

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.

a.) Generalități

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizari 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.;
- 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.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește unități prestări servicii (spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii etc.).
- conform Art. 5, punctul 1 din Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății unitățile 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.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Utilizări interzise

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități.
- 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 refofosibile
- 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.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

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

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum național 24, drum județean 20 m, drum comunal 18m).

(2) → 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 .

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesul și pasajele la carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

(2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de

acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

4.6.1.3. Zonă gospodărie comunală, cimitire - GC

Cimitirele sunt de regulă amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare. Distanța între limita incintei și orice construcție va fi de 50 m – cimitire vechi și 100 m – cimitire noi înființate.

a.) Generalitati

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărire a localității, care constă în exploatarea amenajărilor tehnico - edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor.

Funcțiuni complementare admise

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deșeuri industriale.

Utilizări permise

- orice construcții sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați, sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii. Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărire comunală (extinderi, modernizări, reamenajări);
- extinderile se fac numai în limitele acestor U.T.R. sau subzone;
- amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise condiționate

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi, etc;
- extinderea nu este permisă decât cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție;
- se permite realizarea unor stații de epurare sau a platformelor de colectare a deșeurilor menajare numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecție a mediului.

Utilizări interzise

- orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați;
- se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație de epurare, platformă gunoi).

Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor Conform ORD nr. 536 publicat în M.Of. nr. 140 din data: 07/03/97 OMS530/1997, ORDIN pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Art. 3. — La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii);
- suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia;
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate;
- platformele se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Art. 10. — Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător

Art. 11. — În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt: cimitire – 50 m și 100 m. Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de instituții specializate.

Art. 12. — Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 13. — În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Art. 15. — Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minim 50 m (cimitire vechi) și 100 m (cimitre noi înființate) față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- (3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) → Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (6) → 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.
- (7) → Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (8) → Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

c.) Accese pietonale

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) → În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) → Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

d.) Parcaje

- (1) → 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.

e.) Spații verzi

- (1) → 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.

4.7. ȘTEFAN VODĂ

4.7.1. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 7.1

4.7.1.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotări publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înălțime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri

numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):

- cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

(10) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.7.1.2 Zonă instituții publice și servicii - IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;

- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea încomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- (6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- (7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesele carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.7.1.2.1. Subzonă unități de învățământ - ISI

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

- învățământ preșcolar (grădinițe)

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

- școli primare
- școli gimnaziale
- licee
- școli postliceale
- școli profesionale

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

b.) Procent de ocupare al terenurilor

(1) → 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;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

(3) → 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, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Învățământ școlar general, licee, școli profesionale, sunt amplasate în zone de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 m.

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

(3) → Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

(4) → Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

d.) Accese carosabile

(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.

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

e.) Parcaje

(1) → Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

(2) → Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

f.) Spații verzi

(1) → Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

4.7.1.2.2. Subzonă unități comerciale - ISco

Unitatile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară).

Funcționalitatea unităților de alimentație publică este condiționată de obținerea avizului de mediu.

Construcțiile comerciale se amplasează în zona centrală, zona rezidențială sau de agrement, în construcții independente sau la parterul unor locuințe.

Piata agroalimentara se poate amplasa in zona de interes comercial sau la minim 40 m fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

a.) Accese carosabile

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.

b.) Parcaje

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.

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.

c.) Spații verzi

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.

4.7.1.3. Zonă aferentă lucrărilor tehnico-edilitare – TE

a.) Generalități

Zone funcționale:

- trasee conducte pentru rețele tehnico - edilitare;
- stații transformare

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este de exploatare a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente.

Funcțiuni complementare admise:

- construcții aferente lucrărilor edilitare;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcții aferente.

Utilizări permise:

- instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

Utilizari permise condiționate:

- în zona TE la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi), ca și efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările impuse prin Regulamentul General de Urbanism.
- nu se vor face extinderi în perimetrul zonelor în care sunt înglobate.

b.) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

(1) → Pentru zonele de protecție sanitară, trasee și servituți de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol pentru folosirea de utilitate publică, admise potrivit prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

(2) → Aprobarea de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole se obține de la organele agricole județene, pentru terenuri cu suprafețe de sub 1 ha, de la Ministerul Agriculturii și Alimentației, pentru terenuri cu suprafața până la 10 ha, și de la Guvern pentru suprafețe peste 100 ha.

(3) → Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen se vor amplasa în fâșiile de siguranță și de protecție a drumurilor.

c.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

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

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

d.) Accese pietonale

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

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

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

4.7.1.4. Zonă spații verzi plantate, agrement, sport -SP

- V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, teren de sport, spații plantate, fâșii publice plantate.
- V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

a.) Generalitati

Utilizări admise:

V1: - spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier rural, amenajări pentru locuri de joacă, teren de sport.

V2 și V3: - conform legilor și normelor în vigoare.

Utilizări admise condiționate

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2006 actualizată privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Utilizări interzise

- se interzice orice schimbare a funcțiunii “spații verzi” care contravine legilor și normelor în vigoare.

b.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8).

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

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

(6) → 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.

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

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

c.) Accese pietonale

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

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

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

4.7.2. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 7.2

4.7.2.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;

- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatari de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înaltime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,

➤ 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

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

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

4.7.3. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 7.3.

4.7.3.1. Zonă instituții publice și servicii - IS

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii, și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională. Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice în coabitare cu funcția de locuire.

Funcțiuni complementare admise

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- accese pietonale carosabile;
- parcaje.

Utilizari permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate, care să confere centrului civic o ținută deosebită;
- amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme;
- obiectivele de utilitate publică ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru cei cu handicap (deficiență locomotorie). Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

Utilizări permise, condiționate

- utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.);
- sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general;
- sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale);
- orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicții temporare

- utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.le mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. sau P.U.D.;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei IS, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

b.) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului - POT/CUT

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși
- pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

c.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);

- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

d.) Retrageri minime obligatorii

- (1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.
- (2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- (6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- (7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

e.) Amplasarea față de drumurile publice

- (1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

f.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6),

(7), (8).

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

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

(6) → 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.

(7) → Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

g.) Accese pietonale

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

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

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

4.7.4. Prevederi la nivelul zonelor funcționale pentru U.T.R. 7.4.

4.7.4.1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - L

a.) Generalități

Funcțiunea dominantă:

Zona este de locuire, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, cu caracter rural.

Funcțiuni complementare admise:

- locuințe
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de înălțime minim P, maxim P+1;
- locuințe individuale P, P+M, P+1;
- dotari publice de interes general;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;

- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor: afectuarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate;
- exploatări de zăcământ.

b.) Procentul de ocupare al terenurilor

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 0.8

Regim maxim de înaltime: P+1

Hmax = 9 m

c.) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

(1) → Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi. În caz contrar, cel puțin o cameră să fie orientată favorabil.

d.) Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

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

e.) Retrageri minime obligatorii

(1) → Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

(2) → Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) → La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

(4) → În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fatade laterale; În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

(5) → Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

(6) → În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

(7) → Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protecție sanitară.

f.) Amplasarea față de drumurile publice

(1) → Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt:

- 26 m pentru DN,
- 24 m pentru DJ,
- 20 m pentru DC

Aliniamentul propus pentru orice fel de construcție va respecta distanța menționată anterior.

Pentru accesul la carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor la carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

g.) 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 se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) → Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform alin. (5), (6), (7), (8), (9), (10).

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

(5) → 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 de două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire 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.

(6) → 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, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime 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.

(7) → 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.

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

(9) → 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.

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

h.) Accese pietonale

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

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

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

La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

i.) Parcaje

(1) → Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele 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.

(2) → Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% .

j.) 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.

5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Prevederile modului de ocupare a terenurilor din extravilan se pune în acord cu „*ORDINULUI nr. 534 din 1 octombrie 2001 (actualizat), privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general*”.

5.1. Criteriile de împărțire a terenurilor după destinații

5.1.1. Prevederi generale

- (1) → terenurile de orice fel care aparțin persoanelor fizice și juridice, indiferent de titlurile pe baza cărora sunt deținute, se împart pe destinații conform prevederilor legale;
- (2) → prin deținători de terenuri se înțelege titularii dreptului de proprietate, persoane fizice sau juridice, ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesor ori de deținător precar;
- (3) → domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa în regim de drept public aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea (de asemenea în regim public) aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

5.1.2. Terenurile cu destinație agricolă - TDA

- (1) → din categoria terenurilor cu destinație agricolă fac parte: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele, terenurile cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamente silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții agrozootehnice și de îmbunătățiri funciare, amenajările piscicole, drumurile tehnologice și de depozitare.

5.1.3. Terenurile cu destinație forestieră - TDF

- (1) → din categoria terenurilor cu destinație forestieră fac parte: terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți.

5.1.4. Terenurile aflate permanent sub ape - TDH

- (1) → din această categorie fac parte albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor naturale și artificiale la nivelul maxim de retenție, brațele și canalele din Delta Dunării, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale și contigue.

5.1.5. Terenurile din intravilan – TI

- (1) → în această categorie se includ toate terenurile, indiferent de categoria de folosință, situate în perimetrul localităților urbane și rurale, ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislației în vigoare.

5.1.6. Terenurile cu destinație specială - TDS

- (1) → din categoria terenurilor cu destinație specială fac parte cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, aeriene și navale, cele pe care se află obiective și instalații hidrotehnice, termice,

de transport al energiei electrice și gazelor naturale, terenurile cu exploatare miniere, petroliere, cele pentru nevoile de apărare a țării, precum și rezervațiile și monumentele naturii, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

5.2. Criteriile de clasificare și identificare a categoriilor de folosință a terenurilor și a construcțiilor

5.2.1. Prevederi generale

(1) → categoria de folosință a terenului, individualizată printr-un cod, este unul dintre atributele parcelei. Evidențierea la partea tehnică a cadastrului general a categoriei de folosință alături de celelalte atribute este necesară atât pentru întocmirea cărții funciare, cât și pentru stabilirea sarcinilor fiscale care grevează imobilele. În cadastrul general nu se înregistrează subcategoriile de folosință;

(2) → fiecare dintre cele 5 destinații ale terenurilor poate avea categorii de folosință predominante, care ocupă suprafața majoritară, și categorii de folosință care ocupă un procent mai mic. De exemplu, în grupa terenurilor cu destinație agricolă categoriile de folosință predominante sunt: arabilul, viile, livezile, fânețele și pășunile, dar un procent mai mic îl ocupă și construcțiile, apele etc. Tot astfel, în intravilane, în afară de categoria de folosință curți - construcții, care este predominantă în cadrul destinației, se includ și alte categorii de folosință care ocupă suprafețe mai mici, cum ar fi: arabil, livezi, ape etc.

5.3. Criteriile de identificare a categoriilor de folosință a terenurilor

(1) → terenuri arabile (A). În această categorie se încadrează acele terenuri care se ară în fiecare an sau la mai mulți ani (2 - 6 ani) și sunt cultivate cu plante anuale sau perene cum ar fi: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, plante furajere, legume etc. În categoria de folosință arabil se includ: arabil propriu-zis, pajiști cultivate, grădini de legume, orezării, sere, solarii și răsadnițe, căpșunării, alte culturi perene. Se înregistrează ca terenuri arabile:

- a) terenurile destinate culturilor furajere perene (trifoști, sparcetiere, lucerniere sau alte terenuri însămânțate cu diferite amestecuri de plante leguminoase și graminee perene), care se ară o dată la cel mult 6 ani;
- b) terenurile rămase temporar neînsămânțate datorită inundațiilor, colmatărilor, degradărilor sau altor cauze;
- c) terenurile cu sere și răsadnițe sistematizate, cu mențiunea "sere" sau "răsadnițe".

Terenurile arabile amenajate sau ameliorate prin lucrări de desecare, terasare, irigare etc. se vor delimita și se vor înscrie la arabil cu întreaga lor suprafață, incluzând și suprafețele ocupate de canale, diguri, taluzuri, debușee, benzi înierbate etc., care au lățimi mai mici de 2 m, cu excepția celor din proprietatea Societății Naționale "Îmbunătățiri Funciare" - S.A. și Companiei Naționale "Apele Române" - S.A., care se vor înregistra la categoria de folosință curți - construcții.

(2) → pășuni (P). Pășunile sunt terenuri înierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin însămânțări la maximum 15 - 20 de ani și care se folosesc pentru pășunatul animalelor. În cadrul acestei categorii de folosință se înregistrează:

- a) pășuni curate - pășunile acoperite numai cu vegetație ierboasă;
- b) pășuni cu pomi - pășunile plantate cu pomi fructiferi, în scopul combaterii eroziunii sau a alunecărilor de teren, precum și pășunile care provin din livezi părgănite. La încadrarea acestora se va ține seama de faptul că producția principală este masa verde care se pășunează, iar fructele pomilor reprezintă un produs secundar;
- c) pășuni împădurite - pășunile care în afară de vegetație ierboasă sunt acoperite și cu vegetație forestieră, cu diferite grade de consistență;
- d) pășuni cu tufărișuri și mărăcinișuri.

(3) → fânețe (F). La categoria fânețe se încadrează terenurile înierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin însămânțări la maximum 15 - 20 de ani, iar iarba se cosește pentru fân. Se înregistrează la fânețe: fânețe curate, fânețe cu pomi, fânețe împădurite, fânețe cu tufărișuri și mărăcinișuri.

(4) → vii (V). În această categorie se încadrează terenurile plantate cu viță de vie:

- a) vii altoite și indigene:
 - viile altoite au la baza lor un portaltoi;
 - viile indigene sunt nealtoite, dezvoltându-se pe rădăcini proprii;
 - împreună mai sunt denumite și vii nobile.
- b) vii hibride - sunt cele care poartă și denumirea de producători direcți
- c) hamei - deoarece au o agrotehnică asemănătoare cu a viței de vie, plantațiile de hamei se includ în această categorie de folosință;
- d) pepiniere viticole - terenuri pentru producerea materialului săditor viticol: plantațiile portaltoi și pepinierele propriu-zise sau școlile de vițe.

(5) → livezi (L). Livezile sunt terenuri plantate cu pomi și arbuști fructiferi. Se înregistrează ca livezi:

- a) livezi clasice - terenurile plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de cultură tradiționale, și anume: livezi cu culturi intercalate, livezi înierbate, livezi în sistem agropomicol, livezi pure etc.;
- b) livezi intensive și superintensive - livezi amenajate având o mare densitate de pomi pe hectar, cu conducerea dirijată a coroanelor și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare;
- c) plantații de arbuști fructiferi - terenuri plantate cu zmeură, agrișe, coacăze, trandafiri de dulceață etc.;
- d) pepiniere pomicole - terenurile destinate pentru producerea materialului săditor pomicol;
- e) plantații de duzi.

(6) → păduri și alte terenuri forestiere. În această categorie de folosință intră toate terenurile care sunt cuprinse în amenajamentele silvice și în afara acestora, indiferent de proprietar. Se înregistrează la această categorie de folosință:

- a) păduri - terenuri acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha;
- b) terenuri destinate împăduririi - terenuri în curs de regenerare, terenuri degradate și poieni prevăzute a fi împădurite prin amenajamente silvice;
- c) terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție și administrație silvică - terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantații, culturi de răchită, arbuști ornamentali și fructiferi, cele destinate hranei vânatului și animalelor din unitățile silvice, cele date în folosință temporară personalului silvic;
- d) perdele de protecție - benzi ordonate din plantații silvice și uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protecție, ca: perdele pentru protecția culturilor agricole, perdele pentru protecția căilor de comunicație, pentru protecția așezărilor umane, perdele pentru protecția digurilor, perdele pentru combaterea eroziunii etc.;
- e) tufărișuri și mărăcinișuri - terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, cătinișuri, ienupărișuri, salcâmi, mărăcinișuri etc.

(7) → terenuri cu ape și ape cu stuf. În această categorie intră terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor nu pot avea altă folosință. Se înregistrează la această categorie:

- a) ape curgătoare (HR): fluviul Dunărea, brațele și canalele din Delta Dunării, cursurile de apă, pâraurile, gârlele și alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri etc.). La apele curgătoare se va înregistra suprafața ocupată de întreaga albie minoră a cursului de apă, din mal în mal, chiar dacă aceasta nu este în întregime și permanent sub apă. De obicei apele curgătoare formează de o parte și de alta a luciului apei prundișuri care numai la viituri mari sunt acoperite pentru scurt timp cu apă. Albia minoră a unui curs de apă include toate zonele joase ale cursului,

insulele și prundișurile. Toate aceste terenuri din albia minoră nu se înscriu la neproductiv, ci la terenuri cu ape;

b) ape stătătoare (HB). Limita acestor ape variază în funcție de anotimp și de regimul de precipitații. La delimitarea acestor ape se va lua în considerare limita lor la nivelul mediu al apelor. În această categorie se încadrează și apele amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestiuși și păpuriși și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat;

c) marea teritorială și marea interioară. Suprafața mării teritoriale este cuprinsă între liniile de bază ale celui mai mare reflux de-a lungul țărmului, inclusiv ale țărmului dinspre larg al insulelor, ale locurilor de acostare, amenajamentelor hidrotehnice și ale altor instalații portuare permanente și linia din larg, care are fiecare punct situat la o distanță de 12 mile marine (22.224 m), măsurată de la punctul cel mai apropiat de la liniile de bază. Suprafața mării interioare este cuprinsă între țărmul mării și liniile de bază așa cum au fost definite mai sus.

(8) → limita terenurilor reprezentând albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor naturale și artificiale, ale bălților, ale țărmului și plajei de nisip ale Mării Negre, este stabilită prin norme specifice elaborate de ministerele interesate și avizate de A.N.C.P.I.

(9) → căile de comunicații rutiere (DR) și căile ferate (CF). Din punct de vedere funcțional și al administrării căile de comunicații rutiere se împart, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, după cum urmează:

a) drumuri de interes național: autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, drumuri naționale principale, drumuri naționale secundare;

b) drumuri de interes județean: drumurile care fac legătura între reședințele de județ și reședințele de municipiu și orașe, stațiuni balneoclimaterice, porturi, aeroporturi și alte obiective importante;

c) drumuri de interes local: drumurile comunale și drumurile vicinale;

d) străzile din localitățile urbane;

e) străzile din localitățile rurale: străzi principale și străzi secundare;

f) căi ferate simple, duble și înguste, triaje.

Drumurile de exploatare din extravilan, care nu au un caracter permanent, nu se înregistrează ca detalii și se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate.

(10) → terenurile ocupate cu construcții și curți (CC). Această categorie cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debușee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de

încărcare, fâșia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri care nu se încadrează în nici una dintre categoriile de folosință prevăzute la punctele anterioare.

(11) → terenuri degradate și neproductive (N). Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație. Din această categorie fac parte:

- a) nisipuri zburătoare - nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintrun loc în altul;
- b) stâncării, bolovănișuri, pietrișuri - terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
- c) râpe, ravene, torenți - alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
- d) sărături cu crustă - terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- e) mocirle și smârcuri - terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație. Terenurile cu mlaștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive, ci la categoria terenuri cu ape și stuf;
- f) gropile de împrumut și cariere - terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și rocă pentru diverse nevoi de construcții;
- g) halde - terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatarea miniere.

Sef proiect,

Arh. Marian CĂTUNEANU

