

ARHIGRAF

SOCIETATE CU RASPUNDERE LIMITATA
RM.VÂLCEA, Aleea Doinei nr.4, Bl.P1, Sc.C, apart.8
CIF RO13670592 - Reg.Of.Com. J38/18-2001
Tel: 0744-571.876 Email: arhdinulescu@yahoo.com



Cod proiect: 1503

PLAN URBANISTIC GENERAL **Comuna VOINEASA - Jud.VÂLCEA**

Beneficiar: Primăria comunei Voineasa

VOL.2 - REGULAMENT LOCAL DE **URBANISM**

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	3
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
CAPITOLUL 1 – TERENURI ȘI ZONE CU REGIM SPECIAL	5
CAPITOLUL 2 – CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII	9
CAPITOLUL 3 – ÎNTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	14
PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A COMUNEI	16
PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	23
C - ZONA CENTRALĂ.....	24
I - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	32
L - ZONA DE LOCUIT.....	36
M - ECHIPAMENTE TURISTICE MONTANE	42
A - UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE.....	46
S - UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE.....	50
F - ACTIVITĂȚI LEGATE DE CULTE.....	53
V - SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT.....	55
G - GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	59
PARTEA V - MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	61
TA – TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	61
TD – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE.....	63
TE – ZONE DE PROTECTIE A REȚELEI DE TRANSPORT A ENERGIEI ELECTRICE.....	64
TF – TERENURI FORESTIERE IN EXTRAVILAN	65
TH – TERENURI CU APE	65
TP – TERENURI PENTRU TURISM PASTORAL.....	66
TS – TERENURI AFERENTE DOMENIULUI SCHIABIL VOINEASA	68
ZP - ARII NATURALE PROTEJATE (EXTRAVILAN).....	69
ANEXA 1 – CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPA CATEGORII DE FOLOSINȚĂ.....	71
ANEXA 2 – NECESARUL DE PARCAJE	76
ANEXA 3 – GLOSAR DE TERMENI	79

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului urbanistic general este adoptat de către Consiliul Local al comunei Voineasa în temeiul art.129 alin.(6) lit c din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, în conformitate și în aplicarea dispozițiilor Legii nr.350/2001 și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525 din 27 iunie 1996 (republicată).

ARTICOLUL 1. DEFINIȚIE ȘI SCOP

Regulamentul local de urbanism este documentația aferentă Planului urbanistic general, care explică și detaliază conținutul acestui plan, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde ansamblul general de reglementări la nivelul unității teritorial-administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului și a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general. Acesta preia prevederile planurilor urbanistice zonale sau de detaliu, aprobate conform legii anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin hotărâri ale Consiliului local.

Regulamentul local de urbanism este elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (republicată) și în conformitate cu Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și cu HGR nr.525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului.

Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

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

După aprobare, Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt opozabile în justiție.

ARTICOLUL 2. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limita administrativă a comunei Voineasa.

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial-administrative, până la nivelul parcelei cadastrale.

Prezentul Regulament local de urbanism conține **norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.**

Autorizațiile de construire pot fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general (prin "autorizare directă") în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință (UTR) din care fac parte (prin geometrii neregulate, construcții existente anterior prezentului Regulament, terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea).

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate conform legii, respectiv Planul de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean Vâlcea (PATJ) etc.

Valoarea indicatorilor urbanistici propuși pentru fiecare subzonă funcțională se aplică fiecărei parcele rezultate după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$$

$$CUT = Sd/Sp$$

în care:

Sc = suprafața construită la sol

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în fișa bunului imobil)

Nivelul conventional este considerat a avea o înălțime de **3 metri**.

Simbolurile ce exprimă regimul de înălțime precizat în cuprinsul prezentului Regulament (de exemplu P+2E) nu limitează posibilitatea de mansardare a construcțiilor, cu condiția ca acestea să fie executate exclusiv în spațiul podului, conform „Normativului de siguranță la foc” (Indicativ P.118-99) și „Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit” (NP 064-02).

Suprafața mansardei se ia în calcul la stabilirea indicilor urbanistici.

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) și suprafața parcelei (Sp). Suprafața construită (Sc) este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (definiție conf. Legii 350/2001).

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării sau divizării parcelelor.

Coefficientul de ocupare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (Sd) și suprafața parcelei (Sp). Nu se iau în calculul suprafeței construit-desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă până la **1,80 m**, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, precum și suprafețele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (definiție conf. Legii 350/2001).

Retragerile față de aliniamentele propuse și retragerile minime față de limitele laterale sau de limita din spate sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții în cazul autorizării construirii pe baza acestui Regulament. Retragerile sunt obligatorii și vor fi înscrise în Certificatul de urbanism.

Autorizarea construirii se va face pe baza documentației tehnice elaborate de un arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură.

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

CAPITOLUL 1 – TERENURI ȘI ZONE CU REGIM SPECIAL

ARTICOLUL 1. PREVEDERI GENERALE

Planul urbanistic general și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor clasificate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire.

ARTICOLUL 2. INTRAVILANUL ȘI TERENURILE AGRICOLE DIN INTRAVILAN

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări, cu respectarea prezentului Regulament.

Terenul intravilan nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

Introducerea de noi terenuri în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale (PUZ) aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

ARTICOLUL 3. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE

Conform Legii nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a, zonele protejate sunt zone naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.

Pe teritoriul comunei Voineasa sunt stabilite următoarele zone naturale protejate:

Rezervația naturală "Căldarea Gâlcescu"

Rezervația naturală "Jnepenișul Stricatul"

Rezervația naturală "Cristești"

Rezervația naturală "Sterpu-Dealul Negru"

Rezervația naturală "Miru-Bora"

REȚEAUA ECOLOGICĂ "NATURA 2000"

Situl de importanță comunitară ROSCI 0188 "Parâng"

Situl de importanță comunitară Frumoasa (ROSCI 0085) și Aria de protecție specială avifaunistică "Frumoasa" (ROSPA 0043)

ARTICOLUL 4. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Lista monumentelor istorice și ansamblurilor de arhitectură aprobată prin Ordinul nr.2361/2010 al ministrului culturii și patrimoniului național cuprinde **Casa-prăvălie Maria Turturea (Cod VL-II-m-B-09974)** situată în satul Voineasa, Str. I.Gh.Duca nr 80.

Conf. Studiului istoric (2016) întocmit de arh.Șerban D.Bogdan, se instituie următoarele servituți impuse imobilelor din zona de protecție:

- ◆ Compatibilitatea funcțiunilor: nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. interzisa amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluare fonică și vizuală);

- ◆ Spațiile plantate - este necesară supravegherea spațiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrări de întreținere și curățare;
- ◆ Circulația, accese, staționări: drumurile de acces către monument trebuie să fie fluente și în bună stare de funcționare, indiferent de sezon;
- ◆ Trebuie supravegheată nedepășirea indicatorilor urbanistici (POT și CUT);
- ◆ Volumele și forma clădirilor, înălțimea permisă - păstrarea caracteristicilor fațadelor valoroase, raportul plin-gol, păstrarea formelor acoperișurilor istorice, tâmplăria ferestrelor și subîmpărțirea istorică trebuie păstrată sau refăcută (de evitat profile PVC/aluminiu cu geam termopan);
- ◆ Materiale de construcție și aspectul exterior al clădirilor - compatibilitatea materialelor folosite cu cele existente; este interzisă alăturarea materialelor nespecifice și neadecvate fațadelor istorice, probe de culoare prin investigații premergătoare restaurării; sunt de evitat culorile stridente aplicate pe fațadele și învelitorile construcțiilor învecinate monumentului.

ARTICOLUL 5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, **este interzisă.**

În sensul prezentului Regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pentru zonele din intravilan prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrilor și pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

Pentru zonele expuse la riscuri naturale se recomandă luarea următoarelor **măsuri de reducere a riscurilor naturale:**

- ◆ colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice;
- ◆ realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al substratului;
- ◆ fixarea alunecărilor prin împăduriri;
- ◆ interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puțuri, tubulaturi orizontale);
- ◆ eliminarea excesului de apă, acolo unde este posibil, prin plantarea unei vegetații forestiere sau ierboase care prin consum și evapotranspirație să elimine supraumezeala;
- ◆ stoparea subminării malurilor prin lucrări de amenajare a versanților și malurilor și reabilitarea forestieră a suprafețelor împădurite;
- ◆ stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;
- ◆ însămânțarea cu specii cu talie mică și medie care să compacteze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară;
- ◆ realizarea de canale marginale și sisteme de canalizare de suprafață (șanțuri, rigole), mai ales pentru străzile aflate în pantă, care să asigure transferul surplusului de debit spre colectori naturali sau spre canale colectoare subterane.

ARTICOLUL 6. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

Prevederile prezentului articol se aplică pentru toate terenurile din zonele cu riscuri tehnologice sau din zonele de protecție, indiferent de situarea lor în intravilan sau extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea

efectelor acestora. Zonele care prezinta riscuri tehnologice și zonele de protecție aferente sunt marcate pe plansa de reglementari urbanistice aferenta prezentului Plan urbanistic general.

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, conform art.12 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul nr.119 din 4 februarie 2014 al Ministerului Sănătății.

Se va solicita **avizul sanitar** pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru Planurile urbanistice zonale necesare conform reglementărilor aprobate.

Se instituie perimetre de protecție hidro-geologică și zone de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat, existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție).

Fântânile trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la **cel puțin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de **6 m**. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de **1,5 m** amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de **3 metri** față de conductele rețelei de apă potabilă, **10 metri** față de locuințele vecine, respectiv **20-50 metri** față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

Se vor asigura zone de protecție sanitară față de întreprinderile sau unitățile care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și/sau riscuri sanitare (cimitire, stații de epurare etc)

Amplasarea zonelor destinate industriilor se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Se interzice autorizarea construirii în zonele de protecție ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, linii de înaltă și medie tensiune etc.

Emiterea autorizațiilor de construire în zonele de siguranță ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale liniilor electrice de înaltă și medie tensiune etc, este condiționată de obținerea avizului favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar.

Conform Legii Apelor nr.107/1996 (actualizată) se instituie zone de **protecție** pentru:

- ◆ albia minoră a cursurilor de apă;
- ◆ suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică;
- ◆ suprafața lacurilor de acumulare (corespunzător cotei aferente debitului de verificare a acestora);
- ◆ suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații hidrotehnice la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
- ◆ lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- ◆ construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.

Lățimea **zonei de protecție** în lungul cursurilor de apă este următoarea (Anexa 2 la Legea Apelor):

Latimea cursului de apa (m)	Sub 10	10-50	Peste 50
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apa indiguite (m)	Toata lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mica de 50 metri		

- ◆ Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale: indiferent de suprafață - **5 m**.
- ◆ Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare: între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.
- ◆ Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: **4 m** spre interiorul incintei.
- ◆ Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică: **3 m**.
- ◆ Lățimea zonei de protecție (m) la baraje și lucrări-anexe la baraje: **20 m** în jurul acestora.

Zonele de protecție se măsoară astfel: (i) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore, (ii) la lacurile naturale, de la nivelul mediu și (iii) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de **24 metri pentru LEA 20KV, 37 m pentru LEA 110 KV, 55 m pentru LEA 220 KV și 75 m pentru LEA 400 KV** conform Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/2007, modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/2007).

Zonele de protecție ale posturilor de transformare sunt următoarele:

- ◆ pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stălpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;
- ◆ pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- ◆ pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de **20 m** de la limita zonei de protecție.

Pentru orice lucrări de construire, modernizare sau reparații capitale (clădiri, drumuri etc), extinderi rețele sau racorduri edilitare (electice, gaze, apă, canal etc) care se vor autoriza sau executa în **zona rețelelor de telecomunicații** se va solicita acordul TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Orice proiect dezvoltat în zonele în care se află amplasate **perimetre concesionate de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale (A.N.R.M.)** pentru activități de explorare sau exploatare a substanțelor minerale utile sau în zone în care sunt înregistrate resurse/rezerve de substanțe minerale utile va fi prezentat pentru analiză și avizare Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

ARTICOLUL 7. CĂI DE COMUNICAȚIE

Realizarea străzilor de pe teritoriul comunei Voineasa vor respecta prevederile legale în vigoare.

Străzile existente sau propuse sunt clasificate astfel:

- ◆ **Străzi de categoria a III-a (colectoare)** – 2 benzi x 3...3,50 m, 6-7 m lățime carosabilă, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură ;
- ◆ **Străzi de categoria a IV-a (de folosință locală)** – 1 bandă x 3...3,50 m, 3-3,50 m lățime carosabilă, care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

Conform Anexei nr.4 la Normele tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul nr.49/1998, **distanțele minime între fronturile construcțiilor** situate pe părțile laterale ale străzilor existente sau propuse a fi executate sunt următoarele:

- ◆ **22 m** pentru drumurile naționale, acolo unde nu există drumuri colectoare ;

- ◆ **14-16 m**, în funcție de lățimea trotuarelor, pentru străzile cu 2 benzi de circulație cu pomi și stâlpi și cu rețele subterane numeroase, respectiv **9-13 m** pentru străzile de aceeași categorie dar fără pomi.

Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot reduce în cazul în care sunt prevăzute trotuare cu lățimi mai mici decât cele stabilite în mod curent.

Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot majora atunci când se prevăd zone verzi mediane, refugii pentru pietoni, amenajări pentru intersecții și pentru asigurarea vizibilității, precum și în cazul terenului accidentat, în vederea reducerii volumelor de terasamente, al zidurilor de sprijin și al soclurilor clădirilor.

Trotuarele străzilor vor fi, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fisie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă la străzile de categoria a III-a poate fi prevăzută numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele vor fi adiacente părții carosabile.

Străzile propuse în noile cartiere vor fi minim de categoria a III-a. Se exceptează străzile cu lungimi **mai mici de 150 m** care se pot amenaja ca fundături dacă nu există posibilitatea prelungirii lor.

Fundăturile vor avea o lungime de **cel mult 150 m** și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime, tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a pericula siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.

Lucrarile edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare. Lucrările edilitare în extravilan se amplasează de regulă în afara zonei de siguranță și numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public ale administratorului drumului.

În cazul drumurilor județene este interzisă amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar (unități productive, complexe comerciale, depozite en-gros, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale etc.) la o distanță mai mică de **30 metri** față de marginea părții carosabile.

Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriza și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții. Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localității, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte sau de alta a drumurilor va fi de minim 12 m pentru drumurile județene și de minim 10 m pentru drumurile comunale.

CAPITOLUL 2 – CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII

ARTICOLUL 1. PARCELAREA

Prin parcelare se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în **minimum 4 (patru) loturi** alăturate, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări ale loturilor rezultate.

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă constituind un singur trup, este considerat - din punct de vedere al autorizării construcțiilor - ca o **parcelare**.

Elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) este obligatorie în cazul parcelărilor.

Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele, precum și constituirea unei servituți de trecere, este necesară solicitarea unui certificat de urbanism.

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea și aprobarea unui PUZ de parcelare care va reglementa poziția străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

În cazul parcelărilor unor terenuri cu suprafața mai mare de 10.000 mp, în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare trebuie să se prevadă, pe lângă terenul necesar deschiderii străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (școală, biserică, terenuri de sport etc.). Aceasta va fi de 10% din suprafața totală a terenului (pentru terenurile cu suprafață între 10.000 și 20.000 mp) și de 15 % pentru terenurile cu suprafață mai mare de 20.000 mp.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă - pentru fiecare parcelă în parte - se respectă cumulativ următoarele condiții:

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

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective. Această operațiune se va efectua cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea echitabilă a hotarelor pe baza unui Plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat potrivit legii.

La o parcelare mai mare de 10 loturi, 1/5 (o cincime) din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25% pentru suprafață dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor prezentului Regulament.

Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea **minim 2 (două) benzi de circulație** dimensionate conform normelor.

Fundăturile vor avea o **lungime de cel mult 150 m** și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului Regulament și a planurilor urbanistice zonale de parcelare. Transferurile de proprietate se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare. Suprafețele de teren cedate vor trece din domeniul privat al deținătorilor în domeniul public al Primăriei comunei Voineasa.

Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate, să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul Regulament pentru zonele în care se află parcelele.

ARTICOLUL 2. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului Regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Conformitatea volumetrică se realizează prin aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT și CUT), precum și a regimului maxim de înălțime.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

ARTICOLUL 3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste două condiții **trebuie îndeplinite cumulativ**.

Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului Regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. Nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă.

ARTICOLUL 4. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va 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.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor/beneficiar.

Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune etc.) vor fi reamplasate subteran. Totodată, rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune etc.) vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- ◆ în cazul amplasării pe o clădire de locuințe colective, se va obține, prealabil autorizării, acordul asociației de proprietari;
- ◆ în alte cazuri, dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se va obține, prealabil autorizării, acordul proprietarilor acestora;
- ◆ obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea următoarelor instituții: Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția de Sănătate Publică, Inspectoratul General pentru Comunicații și Tehnologia Informației (IGCTI), Ministerul Afacerilor Interne, Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și altor avize sau acorduri, după caz, solicitate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului Regulament privind derogările.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- ◆ terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu **maxim 1,20 m**;
- ◆ în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de **2 m** față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei) iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de **3,5 m** față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- ◆ bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu **50%** din suprafața fațadei.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 7. PARCAJE

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pe teritoriul comunei se stabilește în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire, conform Anexei nr.2.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea autorizației de construire.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- ◆ solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de **250 m** față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament, sau
- ◆ solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflate la o distanță mai mică de **250 m** față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

ARTICOLUL 8. SPAȚII VERZI ȘI PUBLICE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul Regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii al căror trunchi, măsurat la **1 m** deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de **50 cm**.

ARTICOLUL 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament sau prevederilor art.32 al Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 11. ÎMPREJMUIRI

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de **60 cm** și o parte transparentă, realizată într-un sistem care să permită vizibilitatea în ambele direcții.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,2 m**; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

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

ARTICOLUL 12. ACESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Fac excepție dela prevederile alineatului precedent terenurile situate în extravilan, utilizate pentru activități de turism pastoral și activități aferente transportului pe cablu.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții dar numai cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.(1) se determină conform Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism (RGU).

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

ARTICOLUL 13. ACESE PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI

Prin **acese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu deficiențe locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

La reabilitarea străzilor având **ampriza mai mare sau egală cu 14 m**, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de **1,0 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.

La reabilitarea străzilor având **ampriza mai mică de 14 m** se vor introduce, în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de **1,0 m** (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

ARTICOLUL 14. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr.3 la Regulamentul General de Urbanism (RGU).

Fac excepție de la prevederile alineatului precedent construcțiile amplasate în interiorul Zonei construite protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

ARTICOLUL 15. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului, indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a unuia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice.

ARTICOLUL 16. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

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

ARTICOLUL 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

- ◆ construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- ◆ parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- ◆ conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, **zona drumului public cuprinde ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.**

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice, este interzisă.

În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planșele de reglementări urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de urbanism.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșele de reglementări urbanistice.

**CAPITOLUL 3 – INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI
REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

ARTICOLUL 1. INTRAREA ÎN VIGOARE

Prezentul Regulament devine obligatoriu și produce efecte după aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Voineasa.

Prezentul Regulament local abrogă și înlocuiește Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Voineasa (ediția 2005).

ARTICOLUL 2. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL

Prin **derogare** se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, indicatori urbanistici (POT, CUT).

În cazul în care realizarea unei investiții necesită modificarea sau detalierea prevederilor prezentei documentații de urbanism ori condițiile specifice ale amplasamentului sau natura obiectivului de investiții o impun, administrația locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism emis: a) să respingă în mod justificat realizarea investiției propuse, b) să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) sau a unui Plan urbanistic de detaliu (PUD) sau c) să permită întocmirea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, fără condiția elaborării unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, prin racordarea la fronturile existente.

Planul urbanistic zonal este obligatoriu în cazurile: a) zonelor centrale ale localităților; b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor; c) zonelor de agrement și turism; d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii; e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele; f) infrastructurii de transport; g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane; h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii. Prevederile **nu se aplică** în situația în care planul urbanistic general reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.

Prin **Planul urbanistic zonal** se stabilesc reglementări cu privire la:

- ◆ regimul de construire,
- ◆ funcțiunea zonei,
- ◆ înălțimea maximă admisă,
- ◆ coeficientul de utilizare a terenului (CUT),
- ◆ procentul de ocupare a terenului (POT),
- ◆ retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei,
- ◆ caracteristicile arhitecturale ale clădirilor,
- ◆ materialele admise.

Prin **Planul urbanistic de detaliu (PUD)** se stabilesc reglementări cu privire la:

- ◆ modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- ◆ retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- ◆ procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- ◆ accesul auto și pietonal;
- ◆ conformarea arhitectural-volumetrică;
- ◆ conformarea spațiilor publice.

Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

ARTICOLUL 3. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

CertIFICATELE DE URBANISM EMISE ANTERIOR INTRĂRII ÎN VIGOARE A PREZENTULUI REGULAMENT PRODUC EFECTE PE TOATĂ PERIOADA DE VALABILITATE A CERTIFICATELOR. ÎN CAZUL CERERILOR DE PRELUNGIRE A VALABILITĂȚII CERTIFICATELOR EMISE ANTERIOR, PRELUNGIREA SE VA FACE ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE PREZENTULUI REGULAMENT.

Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului local rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A COMUNEI

ARTICOLUL 1. LISTA ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de cinci parametri:

- ◆ funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- ◆ regimul de construire (continuu, discontinuu), ocuparea terenului, gradul de utilizare al terenului;
- ◆ înălțimea maximă admisă;
- ◆ situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- ◆ situarea într-o condiție particulară de cadru natural.

Teritoriul analizat este divizat în **118 unități teritoriale de referință (UTR)**.

1	UTR A1	Valea Măceșului - (de la limita administrativa cu comuna Malaia, in lungul drumului național DN 7A). Cuprinde locuinte si pensiunile agroturistice "Tur Constantinescu" si "Lazar".
2	UTR A2	Valea Măceșului - zona de locuinte situata pe malul stang al raului Lotru.
3	UTR A3	Valea Măceșului - (din zona bisericii „Sf.Treime” si a podului metalic pana la valea Rudarului). Cuprinde: locuinte, terenuri agricole, magazin mixt si localul fostei scoli generale.
4	UTR A4	Valea Măceșului - zona de locuinte si terenuri agricole situate pe frontul stang al DN 7A.
5	UTR A5	Valea Măceșului - (intre malul drept al raului Lotru si DN 7A). Cuprinde zona de locuinte, terenuri agricole si "Vila Trandafirilor".
6	UTR A6	Valea Măceșului - pe malul stang al raului Lotru cuprinzand locuinte si terenuri agricole.
7	UTR A7	Valea Măceșului - pe malul stang al raului Lotru, avand ca limita nordica Valea Măceșului si "Podul lui Dan". Cuprinde locuinte, terenuri agricole si zone verzi.
8	UTR A8	Valea Măceșului - pe malul stang al raului Lotru, avand ca limita sudica Valea Măceșului si "Podul lui Dan". Cuprinde locuinte, terenuri agricole si zone verzi de protectie a cursului de apa.
9	UTR A9	Valea Măceșului - intre DN 7A si malul drept al Lotrului avand ca limita sudica valea Prejbiei si cuprinzand: locuinte, terenuri agricole si pensiunile "Denisa" si "Casa cu zorele".
10	UTR A10	Valea Măceșului - Cimitir
11	UTR A11	Valea Măceșului - Zona de locuinte in punctul "Piatra Taiata"
12	UTR B1	Voineșita - Zona de industrie si depozitare situata pe malul stang al Lotrului, la confluenta acestuia cu paraul Vartopului.
13	UTR B2	Voineșita - Zona de locuinte intre malul stang al Lotrului (la sud), limita intravilanului (la nord) si paraul Vartopului (la est)
14	UTR B3	Voineșita - Zona de locuinte intre malul stang al Lotrului (la sud) si limita intravilanului (la nord)

15	UTR B4	Voineșița - Intre malul stang al Lotrului (la sud), vaea paraului Pleasa (la vest) si limita intravilanului (la nord). Cuprinde zona de locuinte si institutii publice si servicii (Statia meteo Voineasa)
16	UTR B5	Voineșița - (str.Pleasa, pe malul stang al paraului Voineșița). Zona de locuinte, zona de institutii publice si servicii (Ocolul silvic Voineasa) si zona de gospodarie comunală (Statie de epurare).
17	UTR B6	Voineșița - pe ambele fronturi al DC 175A, de la intersectia strazii Pleasa cu drumul comunal (la sud) pana la paraul De la Remiza (la nord). Cuprinde zona de locuinte, terenuri agricole si pensiunile "Hanul lui Traian" si "Muntinu".
18	UTR B7	Voineșița - Zona de servicii si depozite apartinand Complexului turistic Voineasa
19	UTR B8	Voineșița - Zona de locuinte desfasurata pe vaea Voinesitei (DC 175A), incepand de la depozitele complexului turistic. Cuprinde: zona de locuinte si terenuri agricole, pensiuni ("Bella Venere", "Voineșița" s.a.)
20	UTR B9	Voineșița - Zona de locuinte desfasurata pe vaea Voinesitei (DC 175A).
21	UTR B10	Voineșița - Zona desfasurata pe vaea Voinesitei (DC 175A, stg.) cuprinzand zona de locuinte si terenuri agricole.
22	UTR B11	Voineșița - Zona de locuinte desfasurata pe vaea Voinesitei (DC 175A, stg.), la nord de vaea Deluselului.
22	UTR B12	Voineșița - Zona de locuinte si terenuri agricole desfasurata pe vaea Voinesitei (DC 175A).
23	UTR B13	Voineșița - Stana Galbenu turism pastoral (parcare, camping, puncte de relaxare, foisoare de observatie).
24	UTR B14	Voineșița - Zona industrială aferenta barajului Jidoaia si zona de agrement "Lacul Jidoaia" (pensiuni si minihoteluri, camping, parcare, comert pentru turism s.a.)
25	UTR C1	Voineasa - Zona de locuinte si teren agricol situata intre malul drept al raului Lotru si DN 7A, de la la intrarea in satul de centru Voineasa pana la vaea Prejbuta si Pensiunea "Elena".
26	UTR C2	Voineasa - Zona verde pentru protectia cursului raului Lotru, padure pentru agrement si teren agricol situata intre DN 7A si malul drept al raului, intra vaea Prejbutii si vaea Picetorii.
27	UTR C3	Voineasa - Zona de locuinte situata pe DN 7A, de la Valea Picetorii pana la Pensiunea "Teodora".
28	UTR C4	Voineasa - (pe ambele fronturi ale str.I.Gh.Duca (DN 7A), situata la SV de confluenta Lotru-Voineșița, pana la strada Paraul Cararii)
28	UTR C5	Voineasa - (la confluenta Lotru-Voineșița, pe ambele parti ale DC 175A avand ca limita nordica str.Mihai Eminescu)
30	UTR C6	Voineasa - Complexul turistic Voineasa
31	UTR C7	Voineasa - Padure de agrement intre limita Complexului turistic si malul drept al paraului Voineșița
32	UTR C8	Voineasa - Zona de locuinte si teren agricol situata pe malul drept al vail Voinesitei, la nordul padurii de agrement
33	UTR C9	Voineasa - Zona de locuinte situata la nordul Complexului turistic Voineasa
34	UTR C10	Voineasa - Zona de locuinte situata la nordul Complexului turistic Voineasa
35	UTR C11	Voineasa - (la nord de Zona centrală, intre Intrarea Paraul Scolii, Intrarea Bradului si limita intravilanului)

36	UTR C12	Voineasa - (Zona de locuinte si dotari, intre str.Mihai Eminescu, Aleea Paraul Scolii si Aleea Nicolae Balcescu)
37	UTR C13	Voineasa - (Zona de locuinte, intre Aleea Nicolae Balcescu, Aleea Ion Minulescu si strada M.Eminescu)
38	UTR C14	Voineasa - (str.I.Gh.Duca, de la str.Paraul Cararii pana la Piata agroalimentara, pe malul drept al Lotrului)
39	UTR C15	Voineasa - str.I.Gh.Duca, de la podul peste Lotru pana la inceputul zonei comerciale
40	UTR C16	Voineasa - Zona Centrala, in lungul DN 7A de la intersectia acestuia cu Aleea Paraul Scolii pana la Intrarea Podul Ilii.
41	UTR C17	Voineasa – Zona de protectie a monumentului de arhitectura clasificat “Casa Maria Turturea”, cuprinzand strazile Intrarea Bradului si Intrarea Podul Ilii
42	UTR C18	Voineasa - Zona Centrala, in lungul DN 7A, avand albia Lotrului ca limita sudica
43	UTR C19	Voineasa - intre malul drept al raului Lotru si limita sudica a intravilanului.
44	UTR C20	Voineasa - str.I.Gh.Duca, intre cimitir, Zona centrala la est si raul Lotru la NV si SE
45	UTR C21	Voineasa - Biserica “Sf.Nicolae”, cimitirul si spatii verzi
46	UTR C22	Voineasa - Zona de locuinte
47	UTR C23	Voineasa - Zona de locuinte si terenuri agricole
48	UTR C24	Voineasa - (str.I.Gh.Duca) Zona de locuinte si terenuri agricole situata intre confluenta raului Lotru cu paraul Manaileasa (la nord)
49	UTR C25	Voineasa - (str.I.Gh.Duca) Zona de terenuri agricole
50	UTR C26	Voineasa - (intre malul stg.Manaileasa, malul dr. Lotru si DJ 105G)
51	UTR C27	Voineasa - Zona de locuinte, terenuri agricole si pensiuni *’Hanul Haiducilor”, “Royal”
52	UTR C28	Voineasa - Rezervoare de apa Capra Foi
53	UTR C29	Voineasa - Zona de industrie si servicii ACH
54	UTR C30	Voineasa - Districtul de Drumuri Voineasa, DJ 105G
55	UTR C31	Voineasa - pct.“Piatra Lotrului” (Locuinte si dotari turistice pe DJ 105G)
56	UTR C32	Voineasa - Locuinte si dotari turistice pe DJ 105G, de la paraul Vrabiei spre nord
57	UTR C33	Voineasa - “Pastravarie”, pe malul stang al raului Lotru, la nord de confluenta acestuia cu raul Turnurele
58	UTR C34	Voineasa - pct. “Lunca cu Padurea”
59	UTR C35	Voineasa - Valea raului Manaileasa (zona de case de vacanta si echipamente turistice)
60	UTR C36	Voineasa - Locuinte pct.”Runculet”
61	UTR C37	Voineasa - Locuinte pct.”Runculet”
62	UTR C38	Voineasa - Microhidrocentrala MHC “Voineasa 2”
63	UTR C39	Voineasa - Microhidrocentrala MHC “Voineasa 3”
64	UTR C40	Voineasa - pct.“Obstea Runculet” (Canton silvic)
65	UTR C41	Voineasa - Stana Turnurele turism pastoral (parcare amenajata, camping, puncte de relaxare-foisoare de observatie si fotografiere, mic comert produse artizanale traditionale, belvedere)

66	UTR C42	Voineasa - Stana Poiana Arsa turism pastoral (parcare amenajata, camping, puncte de relaxare-foisoare de observatie si fotografiere, mic comert produse artizanale traditionale, belvedere)
67	UTR C43	Voineasa - Lacul Balindru (zona parcare/campare, comert pentru turism, spatii de cazare in pensiuni si minihoteluri)
68	UTR C44	Voineasa - Exploatare de mica "Cataracte"
69	UTR C45	Voineasa - Moara de mica
70	UTR C46	Voineasa - Moara de mica
71	UTR D1	Voineasa Trup D Manaileasa (pe latura dr. a DN 7A, cu Cabanele "Nopteasa" si cele ale Obstei „Bercesti-Vladoi”)
72	UTR D2	Voineasa Trup D Manaileasa "Curmatura Vidrutei"
73	UTR E1	Voineasa (Trup E Complex turistic Vidra) - Zona echipamentelor turistice, hoteluri, case de vacanta s.a.)
74	UTR E2	Voineasa (Trup E Complex turistic Vidra) - Gospodaria de apa a Complexului turistic Vidra
75	UTR E3	Voineasa (Trup E Complex turistic Vidra) - Zona institutii publice, turism si agrement a DRDP Craiova (Districtul de drumuri Vidra)
76	UTR E4	Voineasa (Trup E Complex turistic Vidra) - Zona turism
77	UTR E5	Voineasa (Trup E Complex turistic Vidra) - Zona turism
78	UTR E6	Voineasa (Trup E Complex turistic Vidra) - Canton silvic si cabana forestiera
79	UTR F1	Voineasa (Trup F Mioarele) - Case de vacanta, cabane, echipamente turistice
80	UTR F2	Voineasa (Trup F Mioarele) - Echipamente si dotari ale bazei Domeniului schiabil Voineasa, Subzona B "Puru-Zanoguta".
81	UTR F3	Voineasa (Trup F Mioarele) - Locuinte, cabane, echipamente turistice
82	UTR F4	Voineasa (Trup F Mioarele) - Padure de agrement amenajata ca parc pt.promenada (alei cu chioscuri, mobilier pentru odihna s.a.)
83	UTR F5	Voineasa (Trup F Mioarele) - Case de vacanta, cabane, echipamente turistice
84	UTR F6	Voineasa (Trup F Mioarele) - Padure de agrement amenajata ca parc pt.promenada (alei cu chioscuri, mobilier pentru odihna s.a.)
85	UTR F7	Voineasa (Trup F Mioarele) - Locuinte, pensiuni turistice, cabane, echipamente turistice
86	UTR F8	Voineasa (Trup F Mioarele) - Hoteluri si mini-hoteluri, pensiuni turistice, cabane, alimentatie publica, echipamente turistice
87	UTR F9	Voineasa (Trup F Mioarele) - Echipamente si dotari ale bazei Domeniului schiabil Voineasa, Subzona A "Mioarele-Coasta Benghii".
88	UTR F10	Voineasa (Trup F Mioarele) - Case de vacanta, pensiuni turistice, cabane, echipamente turistice
89	UTR F11	Voineasa (Trup F Mioarele) - Echipamente si dotari ale bazei intermediare a Subzonei domeniului schiabil A "Mioarele-Coasta Benghii", agrement ("Adventure Park").
90	UTR G1	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Locuinte si activitati complementare
91	UTR G2	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Spatii verzi si de agrement
92	UTR G3	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Locuinte si activitati complementare
93	UTR G4	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului)

94	UTR G5	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Spatii verzi si de agrement
95	UTR G6	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Spatii verzi pentru protectia cursului de apa al Lotrului
96	UTR G7	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Spatii verzi si de agrement
97	UTR G8	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Echipamente turistice
98	UTR G9	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Institutii publice si servicii (Statia meteo "Obarsia Lotrului"), echipamente turistice
99	UTR G10	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Locuinte si activitati complementare, cabane
100	UTR G11	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Manastirea "Sf.Mina"
101	UTR G12	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Locuinte si activitati complementare
102	UTR G13	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Locuinte si activitati complementare
103	UTR G14	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Locuinte si activitati complementare
104	UTR G15	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Echipamente si dotari ale bazei Domeniului schiabil Voineasa, Subzona C "Miru-Obarsia Lotrului".
105	UTR G16	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Dotari de interes local si echipamente turistice
106	UTR G17	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Locuinte si activitati complementare
107	UTR G18	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Dotari de interes local si echipamente turistice
108	UTR G19	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Locuinte si activitati complementare
109	UTR G20	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Dotari de interes local si echipamente turistice
110	UTR G21	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Echipamente si dotari ale bazei Domeniului schiabil Voineasa, Subzona C "Miru-Obarsia Lotrului".
111	UTR G22	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Dotari de interes local si echipamente turistice
112	UTR G23	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Gospodaria de apa propusa (captare, rezervor inmagazinare)
113	UTR G24	Voineasa (Trup G Obarsia Lotrului) - Statie de epurare
114	UTR H1	Voineasa (Trup H Transalpina) - Camping
115	UTR H2	Voineasa (Trup H Transalpina) - Stana Mirautu (turism pastoral, camping, agrement)
116	UTR H3	Voineasa (Trup H Transalpina) - Cabana Aviatorilor (Cabana turistica Gauri-Huluzu)
117	UTR H4	Voineasa (Trup H Transalpina) - Stana Stefanu (turism pastoral, parcare amenajata, camping, puncte de relaxare - foisoare de observatie)
118	UTR H5	Voineasa (Trup H Transalpina) - Zona de parcare amenajata cu posibilitati de campare, comert produse traditionale locale, artizanat, puncte de observatie si monitorizare, belvedere

ARTICOLUL 2. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință delimitate conform PUG fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

- 1 - UTILIZĂRI ADMISE
- 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
- 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
- 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- 14 - ÎMPREJMUIRI
- 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ARTICOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Regulamentul se referă la următoarele **zone și subzone funcționale**:

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**C – Zona centrală**

C1 - Subzona echipamentelor publice și de interes general, mixate cu locuințe, situată în exteriorul zonelor de protecție

C2 - Subzona echipamentelor publice și de interes general, mixate cu locuințe, situată în interiorul zonelor de protecție

I – Instituții publice și servicii**L - Zona de locuit**

L1 - Subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu caracter permanent/sezonier, funcțiuni complementare locuirii (inclusiv amenajări și dotări turistice de capacitate redusă), cu regim de înălțime max.**P+2E**;

L2 - Subzona locuințelor cu caracter permanent/sezonier, funcțiuni complementare locuirii (inclusiv amenajări și dotări turistice de capacitate redusă), cu regim de înălțime max.**P+4E**;

L3 - Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime max.**P+4E** situate în ansambluri existente.

M - Echipamente turistice montane

M1 - Subzona echipamentelor turistice constituite în complexuri turistice existente, a amenajărilor și dotărilor pentru turism aferente acestora, cu regim de înălțime max.**P+6E**;

M2 - Subzona echipamentelor turistice, a amenajărilor și dotărilor pentru turism aferente acestora, cu regim de înălțime max.**P+4E**;

M3 - Subzona echipamentelor aferente domeniului schiabil Voineasa (stații de bază și intermediare ale transportului pe cablu, spații anexe și complementare)

M4 - Subzona turismului pastoral

A - Unități industriale și depozitare

S - Unități agro-zootehnice

F - Activități legate de culte

V - Spații plantate, agrement, sport

V1 - Parcuri, amenajări sportive și pentru agrement

V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

V4 - Păduri de agrement in intravilan

G - Gospodărie comunală

G1 - Construcții și amenajări izolate pentru gospodărie comunală

G2 - Cimitire

TERENURI SITUATE IN EXTRAVILANUL LOCALITATII

TA - Terenuri agricole in extravilan

TD - Terenuri ocupate de cai de comunicatie

TE - Zone de protectie a rețelei de transport a energiei electrice

TF - Terenuri forestiere in extravilan

TH - Terenuri cu ape

TP - Terenuri pentru turism pastoral, agrement, mic comerț și servicii

TS - Terenuri aferente Domeniului schiabil Voineasa

ZP - Aree naturale protejate (extravilan)

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

C - ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona centrală este constituită din diferite funcțiuni publice și de interes general mixate cu locuințe, dispuse de-a lungul principalei artere de circulație a localității (str.I.Gh.Duca/DN 7A) în interiorul unităților teritoriale de referință **C16** (de la intersecția DN7 cu Aleea Pârâul Școlii, până la Intrarea Podul Ilii), **C17** (cuprinzând străzile Intrarea Bradului și Intrarea Podul Ilii) și **C18** (având albia Lotrului ca limită sudică).

Se recomandă ca pentru această zonă să se elaboreze un Plan urbanistic zonal (PUZ) cu dublu scop: (i) asigurarea coerenței imaginii urbane și (ii) buna funcționalitate a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

Zona cuprinde următoarele subzone funcționale:

C1 - Subzona echipamentelor publice și de interes general, mixate cu locuințe, situată în exteriorul zonelor de protecție

C2 - Subzona echipamentelor publice și de interes general, mixate cu locuințe, situată în interiorul zonelor de protecție

C1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE ȘI DE INTERES GENERAL, MIXATE CU LOCUINȚE, SITUATĂ ÎN EXTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE (UTR C16 SI C18)

1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele **tipuri de lucrări**:

- ◆ construcție, reconstrucție, extinderi, supraetajări, consolidări, reparații capitale, renovări la construcții cu funcțiuni compatibile cu zona
- ◆ bransamente utilități
- ◆ sistematizare verticală, alei pietonale, parcuri, plantații de diverse tipuri

Sunt admise următoarele **utilizări**:

- ◆ administrație publică generală, economică și socială (activități de ordine publică și de protecție civilă, activități de prevenire și luptă împotriva incendiilor, activități de protecție socială obligatorie)
- ◆ activități de asistență medicală ambulatorie și stomatologică și alte activități referitoare la sănătatea umană
- ◆ activități de asistență socială, fără cazare, pentru bătrâni și pentru persoane aflate în incapacitate de a se îngriji singure, activități de îngrijire zilnică pentru copii și alte activități de asistență socială
- ◆ locuințe cu partiu obișnuit
- ◆ locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- ◆ hoteluri, pensiuni, restaurante, cofetării, cafenele, baruri
- ◆ lăcașuri de cult și anexele acestora
- ◆ sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale
- ◆ comerț cu amănuntul
- ◆ depozitare mic-gros
- ◆ activități sportive în spații acoperite
- ◆ parcuri la sol sau subterane

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise condiționat:

- ◆ construcții cu funcțiuni complementare (spații verzi, parcaje, alei etc.)

- ◆ locuințe de serviciu în suprafață de **max 40%** din aria construită a obiectivului
- ◆ garaje, șoproane pentru parcare masini
- ◆ construcții provizorii (cu perioada determinată) pt. evenimente culturale

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii funcțiunii de locuire în **minim 30% din Adc.**

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

Se interzice comercializarea băuturilor alcoolice la o distanță mai mică de **100 metri** de echipamente publice și lăcașe de cult.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele **tipuri de activități**:

- ◆ industriale sau de depozitare, precum si activități incompatibile cu activitățile permise în zonă
- ◆ activități generatoare de trafic intens
- ◆ comerț sau prestări de servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al primăriei

Se interzic următoarele utilizări:

- ◆ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- ◆ depozitare en gros
- ◆ construcții provizorii de orice natură
- ◆ stații de întreținere auto
- ◆ curățătorii chimice
- ◆ depozitare de materiale re folosibile/reciclabile
- ◆ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- ◆ activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- ◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- ◆ orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc concomitent următoarele trei condiții:

- ◆ dimensiuni - min.**500 mp** cu un front minim la stradă de cel puțin **12 m**, pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale si de minim **15 m** în cazul construcțiilor cuplate/izolate.
- ◆ adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, și
- ◆ acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp** cu un front la stradă de **minim 30 metri**. În celelalte cazuri se recomandă loturi de **minim 500 mp** si un front la stradă de **minim 15 metri**.

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu **minim 4 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente.

Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.

În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan.

În cazul unor parcelări noi, retragerea față de aliniament va fi de **minim 4 m** dar nu mai puțin decât aliniamentul existent în zonă.

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

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

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

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5 metri**.

Se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10 metri** să aibă parapetul ferestrelor la **minim 1,90 metri** de la pardoseala încăperilor.

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la **1/4 din înălțime**, dar nu mai puțin de **3 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E.

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de **maxim 60% din aria construită**.

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă.

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.

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

Firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora.

Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, în următoarele condiții:

- ◆ realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- ◆ beneficiarul se obligă să realizeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie se vor executa îngropat.

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

13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4 m** înălțime și diametrul tulpinii de peste **15 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulații pietonale, terase, peste minimul impus de norme.

Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4 locuri de parcare** și înconjurat cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,60 metri**, din care un soclu opac de **60 cm** și o parte transparentă, eventual dublată cu gard viu; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecători a fațadei principale a clădirilor.

Gardurile dintre proprietati vor fi opace cu înălțimea de maxim **2,20 metri**.

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) va fi de 40%, cu excepția funcțiilor publice.

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și tema beneficiarului.

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și tema beneficiarului.

- **CUT maxim pentru înălțimi P...P+1E = 0,9 mp.Acd/mp teren**

- **CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1,2 mp.Acd/mp teren**

C2 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE SI DE INTERES GENERAL, MIXATE CU LOCUINȚE, SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE (UTR C17)

Toate terenurile aflate în zona care cuprinde valori de patrimoniu cultural construit ("Casa Maria Turturea" - monument de arhitectura locala) sunt grevate de servituțiile de urbanism generate pentru protejarea monumentului.

Se va preconiza pentru Zona centrală a comunei Voineasa situată în interiorul zonei de protecție regimul existent format din case de locuit **P+1E**, cu o mică retragere față de aliniamentul străzii. Se vor menține în cazul unor construcții noi pe amplasamente existente, pe cât posibil limitele actuale și regimul de înălțime al caselor existente.

Dacă se dorește un al treilea nivel, peste P+1E, se admite realizarea de mansarde, cu menținerea cotei cornișelor și folosirea unor lucarne cu forme preluate din arhitectura tradițională locală.

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate la volumetria originală.

Orice modificare a înălțimii cornișei și a clădirii, sau a volumetriei acestora va fi însoțită de un studiu de încadrare în sit studiindu-se atent raportul cu clădirile învecinate.

La limita exterioară a zonei protejate se vor evita discrepanțele volumetrice.

1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise lucrări de utilitate publică, pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

La clădiri existente cu o valoare ambientală, cu planimetrie tradițională și alte elemente spațiale istorice, înșiruii tradiționale de încăperi, structuri boltite, tavane din grinzi aparente, elemente de stucatură, prispe și logii, funcțiunea va fi adaptată condițiilor existente avându-se în vedere punerea în valoare a elementelor istorice.

Se va urmări păstrarea parcelării istorice caracteristice pentru zona de locuințe, anexe gospodărești și cazare pentru turiști.

În afară de funcțiunea de locuință și cazare se acceptă și funcțiuni de mică amploare: meștesuguri tradiționale, servicii, comerț specific funcțiunilor de locuit și servicii, avându-se în vedere rezolvarea cerințelor complexe în cadrul unei gospodării, cu păstrarea compoziției urbanisticii originare, volumetrie și lotizare istorică.

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt permise cu condiționari toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite.

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

Lucrările de excavații la căi de comunicații, rețele magistrale, lucrări de prospectare, foraje etc. care afectează suprafața solului, indiferent de forma de proprietate asupra terenurilor, sunt considerate cercetări arheologice preventive.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se va avea în vedere ca, la clădirile cu valoare de monument sau ambientală, să nu se realizeze din considerente funcționale transformări radicale prin desființări de ziduri originale și împărțirea încăperilor existente.

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

Se va păstra neschimbat parcelarul istoric existent.

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru construcțiile cu valoare ambientală (mai ales pe strada I.Gh.Duca) se consideră că aliniamentul față de stradă este cel existent, în general retras față de limita de proprietate cu distanțe variind între **0 și 4 metri**.

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

Se vor păstra aliniamentele stânga-dreapta pe limita proprietății.

Se vor păstra aliniamentele față de limita din spate care se consideră limita curții, fără afectarea grădinilor, livezilor și a terenului arabil.

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se preconizează folosirea formelor tradiționale în care casele sunt amplasate la mijlocul sau pe una din limitele laterale ale parcelei.

La construcțiile cu valoare istorico-ambientală se va reface corpul existent pe locul inițial.

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va păstra schema străzilor existente. Se va studia circulația cu diferențierea circulației pietonale de cea auto și se vor propune piste pentru bicicliști.

Se recomandă ca imbrăcămintea străzilor istorice (Intrarea Podul Iliei și Intrarea Bradului) să se refacă după tehnici tradiționale (piatră de râu, calupuri sau lespezi de piatră naturală).

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele și garajele vor fi amenajate în interiorul incintelor, cu condiția să nu schimbe caracterul estetic al ansamblului existent.

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi S(D)+P+1E.

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de **maxim 60%** din aria construită.

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În subzonă se interzice:

- ◆ Imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.
- ◆ Imitarea materialelor naturale, simulări de paramente, cu excepția celor istorico-artistice.
- ◆ Utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu sau PVC, cu excepția unor construcții moderne studiate atent în contextul formelor istorice existente în contextul urban. Se va folosi în general tâmplărie de lemn masiv sau stratificat, vopsită sau lăcuită, realizată după modele istorice.
- ◆ Utilizarea neacoperită a unor materiale care în mod tradițional au fost acoperite cu parament.

- ◆ Utilizarea tencuielilor cu ciment rugoase tip strop sau calcio-vechio, utilizarea placajelor ceramice, a spărturilor din plăci de marmură/piatra naturala și a cărămizii aparente; se vor folosi preferabil tencuieli lise.
- ◆ Modificarea acoperișurilor existente prin schimbarea pantelor, înlocuirea materialelor pentru învelitoare cu materiale nespecifice zone istorice.

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor monumente istorice vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente.

La clădirile reprezentative se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile din punct de vedere estetic.

Golurile în zidarie

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate în concordanță cu golurile existente ale construcțiilor tradiționale. Ferestrele vor putea fi împărțite în 2 canate cu 2 pâna la 4 registre. Obloane exterioare se vor putea executa conform unor exemple tradiționale. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante sau colorate în masă. Se vor folosi uși exterioare din lemn ale căror proporții și desen vor fi compatibile cu specificul din zonă. Se va folosi lemn masiv sau lemn triplu stratificat.

Acoperișurile

Vor avea pantă asemănătoare cu alte construcții istorice și vor avea învelitoare din sita/sindrila sau tablă plană vopsită mat. După specificul zonei pot fi utilizate logii, prispe și arcade compatibile cu exemple locale. Lucarnele vor avea dimensiuni mici conform exemplelor din zonă. Coșurile de fum tradiționale vor fi tencuite la exterior.

Fațade comerciale, vitrine

Transformarea unei fațade de locuință în fațadă comercială va fi făcută numai în urma unui proiect autorizat. Golurile vitrinelor vor avea lățimi reduse, vor urmări alinierea pe verticală în măsura posibilităților a golurilor de la etaj. Se interzice comasarea unor goluri. Se admit accese directe din stradă cu un pachet de trepte de unu pâna la trei trepte.

Firme, materiale și tratare policromă

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Se autorizează inscripții privind natura activității excluzând orice publicitate de marcă. Se recomandă materiale de calitate, grafică tradițională, efecte de transparență și decupaj. Se interzice folosirea dispozitivelor stridente, inscripții luminoase moderniste, inscripții pe cornișe, acoperișuri.

Condiții speciale de intervenție în zona protejată

Pe teritoriul zonei protejate se vor emite autorizații de construire conform avizului de specialitate al reprezentanților în teritoriu ai Ministeriului Culturii.

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice tehnico-ediliare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Lucrările edilitare vor fi asistate de arheologi, acolo unde este cazul.

Toate cablurile electrice și conductele aferente rețelelor edilitare vor fi amplasate subteran.

Se vor desființa în timp stâlpii și consolele electrice.

Se vor depista și remedia toate posibilitățile de infiltrare a apei în teren în vederea eliminării fenomenului de igrasie în clădiri.

13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații publice.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 mp/locuitor**.

14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor realiza împrejmuiri din materiale tradiționale care să se înscrie în contextul rural: soclu zidit și panouri din fier sau plasă decorativă, respectiv garduri din șipci de lemn; porțile vor permite vederea asupra grădinii din fața caselor și vor avea o forma simpla, conform modelelor istorice.

În subzona protejata a comunei se va urmări ca împrejmuirile către stradă să nu depășească **1,60 m** permițând astfel perceperea optimă a fațadelor.

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 80%.

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi S(D)+P+1E = 0,9 mp.Acd/mp teren

I - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

În această zonă sunt cuprinse dotările publice în construcții independente amplasate pe terenuri afectate exclusiv funcțiunii respective.

1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- ◆ Funcțiuni administrative, funcțiuni comerciale, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- ◆ Creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare, construcții de cult, biblioteci de cartier precum și alte tipuri de echipamente publice.
- ◆ Construire, reconstruire, extindere, mansardare construcții noi având funcțiunea zonei.
- ◆ Lucrări de consolidare și renovare la construcții existente, cu avizul instituțiilor abilitate.
- ◆ Construcții cu funcțiuni complementare activităților specifice zonei, locuințe de serviciu.
- ◆ Parcări la sol, spații libere pietonale, spații plantate și scuaruri.

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament public.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare prevăzute de prezentul Regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum **60% din suprafața nivelului curent**.

Se admit locuințe de serviciu, dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

Se interzice amplasarea unităților care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100 metri** de servicii, echipamente publice și de biserici.

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective, cu excepția școlilor care sunt și sedii de circumscripții electorale.

Se interzic următoarele funcțiuni:

- ◆ Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- ◆ Construcții provizorii de orice natură.
- ◆ Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.
- ◆ Orice construcții cu funcțiuni neconforme cu funcțiunea zonei.
- ◆ Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- ◆ Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

Pentru construcțiile de cultură și celelalte construcții ce cuprind săli de reuniuni având **min.200 locuri**, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de **min.0,60 mp/loc**, în afara spațiului destinat circulației publice.

Se vor asigura următoarele **suprafețe minime de teren**:

- ◆ pentru învățământul preșcolar (grădinițe) - **22 mp/copil**
- ◆ pentru școli de diferite categorii - **20 mp/elev**
- ◆ pentru construcțiile de sănătate (dispensar) - **5 mp/consultație**
- ◆ idem (creșe) - **25 mp/copil**

Pentru construcțiile de învățământ, raportul dintre terenul ocupat de construcții și terenul amenajat (cuprinzând curtea de recreație, amenajări sportive, zona verde, grădina etc) va fi de **1/3**.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de **minim 30 metri**. Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având **minim 500 mp** și un front la stradă de **minim 12 metri** (în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale) și de **minim 18 metri** (în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente).

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

În cazul clădirilor izolate, retragerea de la aliniament va fi de **minim 10 metri**.

În cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și această distanță, dar nu cu mai puțin de **6 metri**.

În cazul în care buna funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din zona adiacentă, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

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

Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

În cazul în care nu există alte prevederi, clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de **5 metri**.

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

În cazul în care nu există alte prevederi, clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6 metri**; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

8 - CIRCULAȚIE ȘI ACCESE

Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor, în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul Regulament.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă este de 4 niveluri supraterane și nu mai mult de 12 m la cornișă.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **5 metri** și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

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

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face în mod obligatoriu pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile plantate cu gazon.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform normelor în vigoare, se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996, anexa 6.

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **15%** cu arbori.

Parcajele vor fi înverzite cu **un arbore la 4 mașini** și înconjurat cu gard viu de **1,20 metri** înălțime.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului Regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum **3 arbori**, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

14 - ÎMPREJMUIRI

Echipamentele publice pot fi înconjurat spre domeniul public cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **60 cm** având înălțimea totală de maxim **1,80 m**, dublat de un gard viu.

Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de **maxim 2,20 m** și vor fi: (i) transparente sau semi-opace - în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și circulații pietonale sau (ii) opace - în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stănjeți reciproc.

Toate tipurile de împrejurări pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de **2 mp**.

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și tema beneficiarului.

P.O.T. maxim = 70%.

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice si tema beneficiarului.

CUT maxim = 2,4 mp.Acd/mp.teren

L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri destinate locuirii, cu sau fără activități complementare acesteia.

Zona se compune din următoarele subzone:

L1 - Subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu caracter permanent/sezonier, funcțiuni complementare locuirii (inclusiv amenajări și dotări turistice de capacitate redusă), cu regim de înălțime max.P+2E;

L2 - Subzona locuințelor cu caracter permanent/sezonier, funcțiuni complementare locuirii (inclusiv amenajări și dotări turistice de capacitate redusă), cu regim de înălțime max.P+4E;

L3 - Subzona locuințelor colective cu regim de înălțime max.P+4E.

Problemele ridicate de aceste subzone sunt:

a) **L1** - Subzona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole. Cu toate că actuala densitate și utilizare a terenului sunt incompatibile cu modul de locuire urbană care presupune echiparea edilitară a locuințelor și absența poluării provocate de creșterea animalelor și întreținerea culturilor pentru producție, acest tip de locuire se menține deoarece asigură integral sau parțial mijloacele de subsistență pentru numeroși locuitori ai comunei. Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub **80%** din totalul spațiilor utilizate. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

b) **L3** - Cele două zone de locuințe colective sunt realizate înainte de 1990 în interiorul zonei centrale (între str. I.Gh.Duca la nord, raul Lotru la sud și Parcul Central al localității la est), precum și la baza stațiunii Voineasa (între Aleea Paraul Scolii la sud, Aleea N.Balcescu la vest și Aleea Ion Minulescu la est). Acestea concentrează locuitori ai comunei în condiții marcate de densități mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit.

c) Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, provocând pagube importante și punând în pericol viața locuitorilor.

d) Conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare: (i) 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); platformele se vor amenaja la distanțe de minim **5 m** de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe, (ii) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3 mp teren de fiecare locuitor**, (iii) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum **10 m** de ferestrele camerelor de locuit, (iv) zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum **2-2,2 mp teren/locuitor** (în afara parcurilor publice).

1- UTILIZĂRI ADMISE

- ◆ **L1** - Locuințe individuale cu **maxim P+2E**, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat).
- ◆ **L2** - Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective (multifamiliale) cu **maxim P+4E**, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat).
- ◆ Case de vacanță
- ◆ Spații verzi, scuaruri publice, terenuri de sport, locuri de joacă publice sau private.
- ◆ Echipamente publice specifice zonei rezidențiale.
- ◆ Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- ◆ **L1** - Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță de minim **50 m**.
- ◆ Se admite conversia actualelor locuințe precum și construirea unor noi spații de primire turistică (mini-hoteli, pensiuni, pensiuni agro-turistice) a căror conformare volumetrică să nu distoneze cu vecinătățile, respectându-se toate condițiile stabilite de Regulament pentru zona în care sunt inserate.
- ◆ **L1** - Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă și pentru livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.
- ◆ Se admit **funcțiuni comerciale și servicii profesionale** cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **350 mp Acd** și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse de regulă la intersecții de străzi și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**.
- ◆ Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire (potrivit Anexei 1), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: **(i)** suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, **(ii)** să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, **(iii)** activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii și **(iv)** să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- ◆ **Case de vacanță**. În sensul prezentului Regulament, conform legii, se considera case de vacanță locuințele ocupate temporar, ca reședințe secundare destinate odihnei și recreerii. Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului.
- ◆ Sunt admise **funcțiuni turistice cu caracter intraurban**, cu respectarea următoarelor condiții: **(i)** încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice, **(ii)** pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni și **(iii)** activitatea se va desfășura numai în interior.
- ◆ Unități de cazare în regim **camping**, cu condiția de a avea o capacitate maximă de **100 locuri**.
- ◆ **Grădinite**, cu respectarea următoarelor condiții: **(i)** satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinite de copii, indicativ NP01197, **(ii)** elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei și **(iii)** pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.
- ◆ **L3** - Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.
- ◆ **L3** - Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.
- ◆ **L3** - Se admit următoarele **servicii profesionale** prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.
- ◆ **L3** - Este interzisă practicarea de accese suplimentare în blocurile de locuințe existente.
- ◆ Se admite **mansardarea** clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de **maxim 60%** din aria nivelului curent.
- ◆ **L1+L2** - Se admit în anexele gospodărești adăpostirea animalelor, depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințe sau echipamente publice să se respecte o distanță minimă de **25 metri**.

- ◆ Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- ◆ Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care îndeplinesc cel puțin una din condițiile următoare: **(i)** depășesc suprafața de **350 mp** ADC, **(ii)** generează un trafic important de persoane și mărfuri, **(iii)** au program prelungit după orele 22.00 sau **(iv)** pot produce poluare
- ◆ Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin: traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), utilizarea incintei pentru depozitare și producție, deșeurile produse și/sau programul de activitate
- ◆ Depozitare en gros
- ◆ Depozități de materiale refolosibile
- ◆ Stații de betoane
- ◆ Platforme de pre colectare a deșeurilor
- ◆ Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- ◆ Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- ◆ Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- ◆ Construcții provizorii
- ◆ Instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- ◆ Autobaze
- ◆ Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini
- ◆ Spălătorii chimice
- ◆ Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- ◆ Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

L1+L2 - Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de **minim 1000 mp** și un front la stradă de **minim 12 metri**, precum și acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal obținută, de **minim 3 metri** latime.

Pentru realizarea **caselor de vacanță** se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o **suprafață minimă de 1000 mp** și front la stradă de **minim 20 m**.

Loturile mai mici decât cele prevăzute prin prezentul Regulament (ca suprafața sau latime) nu vor putea fi construite. Acestea vor putea fi utilizate în alte scopuri (pasune, livada s.a.).

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1+L2 - Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de **minim 5 metri**. Pentru casele de vacanță, retragerea va fi de **cel puțin 10 m**.

L1+L2+L3 - Retragerile față de aliniament sunt obligatorii pentru toate clădirile propuse pe parcele.

L2 – Se constituie următoarele condiționări: **(i)** clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de **minim 5 metri** pentru a permite în viitor parcare în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție și **(ii)** în cazul clădirilor amplasate pe parcele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi

L1+L2 - Garajele se vor retrage cu minimum **6 m** de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

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

L1+L2 - Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5 metri**.

L1+L2 - Retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3 metri**.

L1+L2 - Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

L1+L2 - Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor amplasa exclusiv în jumătatea orientată spre aliniament a parcelei. Este interzisă amplasarea oricăror construcții în jumătatea posterioară a parcelei. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3 m** iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6 m**.

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **6 metri**.

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1+L2 - Parcela trebuie să dispună de un acces carosabil de minim **4 metri lățime** dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori permeabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietris sau zgura, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafetele betonate.

Se interzice circulația animalelor pe traseele tramei majore de circulație.

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1+L2 - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi **9 metri**; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

L2+L3 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi **15 metri**; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

Pentru **casele de vacanță**, regimul de înălțime maxim admis este de **un singur nivel suprateran**. Suplimentar față de acesta este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat.

L1+L2 - Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (**2,20 metri**).

Înălțimea clădirilor se măsoară de la nivelul terenului la cornișa clădirii, pe mijlocul fiecărei fațade a clădirii.

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei.

L1+L2 - Clădirile vor avea acoperis în pantă. Acoperisul va respecta următoarele condiții: **(i)** pantă va fi constantă (nu vor exista frangeri), **(ii)** acoperisul clădirii va fi în patru ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă, **(iii)** înclinatia acoperisului va fi cuprinsă între 45 și 60 de grade și **(iv)**

invelitoarea va fi realizata, de regula, din tigla ceramica avand culori apropiate de cea clasica (rosu-caramiziu sau brun) sau tabla lisa faltuita. cu finisare mata.

L1+L2 - Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisuri inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

Pentru casele de vacanta, arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului – “case de vacanta”. In acest caz se recomanda folosirea materialelor naturale (lemn, piatra, materiale ceramice).

La cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii etc) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice. In cazul restructurarii/extinderii, aceste elemente se vor ingloba in conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de **50x50 cm**. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential.

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

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

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

Pentru casele de vacanta, in cazul inexistentei retelelor edilitare publice in zona, se admite realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitara publica, atunci cand aceasta se va realiza. Se recomanda echiparea cladirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene etc.).

13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1+L2 - Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 mp/locuitor**.

L2+L3 - Se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) in proportie minima de **10%** din suprafata construita desfasurata (ACD) la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include in acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.

L1+L2+L3 - Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

L1+L2+L3 - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

În zonele cu pante pronunțate (de versanți) se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor (pivotante).

L1+L2 - Organizarea spațiilor plantate în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art.607, 608, 609 din Codul Civil.

L1+L2+L3 - Distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim **2 m** față de limitele de proprietate și de minim **3 m** față de clădire; pentru plantații joase și arbuști, distanța minimă este de **0,50 m**.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor/bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului Regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele, minimum **3 (trei)** arbori.

14 - ÎMPREJMUIRI

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire va fi o componentă obligatorie pentru documentatia tehnica de autorizare.

Realizarea împrejmuirii parcelelor se va face cu respectare prevederilor art.584, 600 și 604 din Codul Civil.

Împrejmuirile spre fațadă și spre domeniul public (indiferent de situarea acestuia) vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** dar nu mai puțin de **1,80 metri** (din care un soclu opac cu înălțimea maximă de **0,60 m**) și vor fi transparente pe **min.50%** din suprafață.

Soclrurile trebuie să permită scurgerea apelor pluviale.

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 - POT maxim = 35%

L2+L3 - POT maxim = 20%

Pentru case de vacanta: POT maxim admis - 10%.

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - CUT maxim = 0,40 mp.Adc/mp.teren pentru înălțimi Parter, 0,80 mpAdc/mp teren pentru înălțimi P+1E si 1,0 pentru inalțimi de P+2E.

L2 + L3 - CUT maxim = 1,6 mpAdc/mp teren

Pentru case de vacanta: (i) CUT maxim admis este 0,10 mpAdc/mp teren si (ii) indiferent de dimensiunea parcelei, aria desfasurata construita nu va depasi 200 mp.

M - ECHIPAMENTE TURISTICE MONTANE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona echipamentelor turistice montane (M) se compune din unități teritoriale de folosință care sunt destinate activităților de turism montan, existente sau de perspectivă.

Zona se compune din următoarele subzone:

M1 - Subzona echipamentelor turistice constituite în complexuri turistice existente, a amenajărilor și dotărilor pentru turism aferente acestora, cu regim de înălțime max.P+6E

M2 - Subzona echipamentelor turistice, a amenajărilor și dotărilor pentru turism aferente acestora, cu regim de înălțime max.P+4E

M3 - Subzona echipamentelor aferente domeniului schiabil Voineasa (statii de baza și intermediare ale transportului pe cablu, spații anexe și complementare)

M4 - Subzona turismului pastoral

Pentru toate subzonele se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism faza PUZ.

Prin documentația de urbanism faza PUZ se va stabili:

- ◆ organizarea circulației carosabile și pietonale,
- ◆ organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurilor turistice (reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise),
- ◆ modul de utilizare a terenurilor,
- ◆ dezvoltarea infrastructurii edilitare,
- ◆ statutul juridic și circulația terenurilor și
- ◆ protejarea zonele aflate în Situl de importanță comunitară "Natura 2000".

1- UTILIZĂRI ADMISE

Este admisă utilizarea conform PUZ, cu recomandarea de fi admise următoarele funcțiuni:

- ◆ **M1+M2** - Funcțiuni de cazare (hotel și minihotel, motel, pensiune etc.)
- ◆ **M1+M2** - Hoteluri cu facilități pentru tratamentul balnear
- ◆ **M1+M2+M3** - Alimentație publică (restaurant, autoservire, bufet etc)
- ◆ **M1+M2** - Baze de tratament balnear independente
- ◆ Mic comerț pentru turism, alimentație publică
- ◆ **M3** - stații aferente transportului pe cablu (plecare și sosire), clădiri Salvamont, remiza pompieri, jandarmerie montană, garaje pentru mașini de întreținut partia și batut zapada, administrație, poștă-telefon, cabinete medicale, farmacie, închirieri de material sportiv, alimentație publică de mici dimensiuni, spații de parcare, grupuri sanitare pentru personal și turiști, ateliere întreținere etc.
- ◆ **M1+M2** - Servicii conexe funcțiunii sportive și de loisir (debarcader, patinoar, strand, baza sportivă, terenuri de sport etc)
- ◆ Spații publice amenajate pentru promenada, mobilate și plantate
- ◆ Piste de ciclism, karting, skating, mountain bike (inclusiv echipamentele publice specifice acestor funcțiuni)

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Realizarea construcțiilor și amenajărilor va fi condiționată de studii de impact asupra mediului.

Utilizări admise cu condiționari:

- ◆ Spații gospodărești de deservire (spălătorii, spații de întreținere)
- ◆ Obiective de utilitate publică (surse captare izvoare, tratare apă potabilă, stație de epurare ape uzate, platforme gospodărești)
- ◆ Circulații auto, parcaje, platforme și trepte acces conform sistematizării verticale
- ◆ Locuri de joacă pentru copii
- ◆ Imprejmuiri

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- ◆ Activități industriale/productive generatoare de noxe, poluare sonora, trafic peste limitele admisibile
- ◆ Activități de depozitare
- ◆ Construcții fără echipare edilitară
- ◆ Activități de comerț și servicii desfășurate în chioșcuri neconforme cu standardele de stațiune montană
- ◆ Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și agresarea peisajului prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului (faunei locale) și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

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

Conform PUZ și studiului de impact.

M1+M2 - Dimensiunea minimă a loturilor va fi de:

- ◆ 1500 mp (cu un front la strada de **min.12 m**) pentru pensiuni
- ◆ 5000 mp pentru echipamentele de capacitate mare (hotel, motel)

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ și studiului de impact. Prin documentația de urbanism PUZ se va stabili :

- a) organizarea circulației carosabile și pietonale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurilor turistice (reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise);
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea zonei aflate în Situl de importanță comunitară 2000.

M1+M2 - Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri.

În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția imprejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de **maxim 0,40 metri** înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

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

Conform PUZ.

Clădirile vor fi retrase cu minim 3 metri de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 5 metri de la limita posterioară a acesteia.

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ

M1+M2 - Parcelele sunt construibile numai dacă vor avea acces direct dintr-o circulație publică sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minim 4 metri.

M1+M2 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

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

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

Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ și normelor în vigoare.

Vor fi asigurate parcajele necesare (conf. Anexa 2) în afara circulațiilor publice, inclusiv la stațiile de plecare ale instalațiilor de transport pe cablu din cadrul domeniului schiabil.

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înaltime maxim admis:

- ◆ M1 - P+6E
- ◆ M2 - P+4E
- ◆ M3 - P+2E
- ◆ M4 - P

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea elementelor naturale și antropice valoroase existente (peisaj rural construit, creste montane, arbori semnificativi/protejati, luciu de apa etc.) sau ingradirea accesului la acestea.

Volumetria va fi simplă iar construcțiile vor fi asezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

M1+M2+M4 - Se vor folosi materiale locale: lemn, zidarii și platforme din piatră, învelitoare din țiglă de culoare roșie, tamplarii din lemn. Se admite zidăria din caramida sau BCA numai dacă exteriorul este tratat cu lemn sau placaje cu piatră naturală.

M4 - Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.).

Nu se admit culori stridente saturate; se recomandă ferestre dreptunghiulare sau patrute (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.)

M1+M2+M4 - Forma geometrică a acoperisului trebuie să fie simplă; se recomandă pante simple, în două sau patru ape.

M1+M2+M4 - Nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de tradiția locală (albastru, roșu lucios etc.).

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent (tip container) sau construcții metalice aparente.

Împrejmuirile și porțile vor fi executate utilizând o geometrie simplă și materiale precum zidărie tencuită sau lemn.

Zidurile de sprijin (după caz), drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale tradiționale locale - dalaje piatră, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Pentru toate construcțiile care nu beneficiază de rețele publice se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.

Amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (bazine vidanjabile, platforme de gunoi etc).

Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin **10 m** față de cea mai apropiată construcție;

În cazul pensiunilor și spațiilor pentru alimentație publică se vor prevedea instalații de epurare biologică amplasate corespunzător față de clădirile din imediată vecinătate.

13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de **25%** din suprafața totală a terenului.

Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de **minim 40%** cu arbori.

Tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor **5 (cinci)** arbori și replantarea acelor care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

14 - ÎMPREJMUIRI

M2 - Clădirile vor fi înconjurată spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0,60 metri**, având înălțimea totală de **maxim 1,80 metri**, dublat de un gard viu.

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1 - CUT maxim 1,4 mp.Adc/mp.teren

M2+M3 - CUT maxim 0,8 mp.Adc/mp.teren

M4 - CUT maxim 0,4 mp.Adc/mp.teren

A - UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona A se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri și servicii (servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare sau extindere (presupunând conversie în profile industriale diferite) sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și de servicii.

1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise:

- ◆ Utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților sau este necesară schimbarea destinației, se cere PUZ (de reparare sau reconfigurare)
- ◆ Activități productive, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți
- ◆ Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale
- ◆ Activități industriale productive și de servicii, de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mici și mijlocii
- ◆ Servicii pentru industrie, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de **3000 mp Acd**
- ◆ Parcaje la sol și multietajate
- ◆ Stații de întreținere și reparații auto
- ◆ Stații de alimentare cu carburanți
- ◆ Comerț, alimentație publică și servicii
- ◆ Locuințe de serviciu pentru personal

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se impune elaborarea și aprobarea unui PUZ.

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUZ.

Sunt admise toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea cărora se găsesc zonele de risc tehnologic.

Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

Se pot realiza:

- ◆ Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri
- ◆ Activități productive și servicii cu următoarele utilizări: producție manufacturieră, birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară
- ◆ Activități de cercetare-dezvoltare, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice, conform prevederilor legale
- ◆ Depozite pentru vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale
- ◆ Depozite și complexe vânzări en-detail, numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi

În cazul **conversiei funcționale** se recomandă:

- ◆ Reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate
- ◆ Identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantatiilor.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice:

- ◆ Amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora
- ◆ Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- ◆ Amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la stradă de 40 metri și o suprafață minimă de 3000 mp.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare. Ele vor fi însă obligatoriu **mai mari de 6 (șase) metri pe străzi de categoria a III-a.**

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localității, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **26 m** pentru drumurile naționale, de minimum **24 m** pentru drumurile județene și de minimum **20 m** pentru drumurile comunale.

Asigurarea distanțelor minime constituie **prescripție tehnică imperativă** pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

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

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre zone de alta categorie, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.

Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de **minim 6 metri.**

În cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații faza PUD avizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6 metri.**

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

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

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățime de minim **4 metri**.

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ.

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

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ.

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20 metri.

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

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

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

14 - ÎMPREJMUIRI

Parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu un soclu opac de **0,60 metri** având înălțimea totală de maxim **2,20 m**, dublat de un gard viu.

Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de **max. 2,20 m** și vor fi (i) transparente sau semi-opace, în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și circulații pietonale, sau (ii) opace, în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

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

Toate tipurile de împrejmuiRI pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de **2 mp**.

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform PUZ dar nu mai mare de 50%.

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 6 mc/mp teren.
(Prin CUT volumetric se intelege raportul dintre volumul halei/halelor care urmeaza a se amplasa pe teren si suprafata parcelei.)

S - UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este: servicii agro-zootehnice.

Funcțiuni complementare: comerț, locuințe de serviciu, birouri administrative.

Activitățile agro-zootehnice pe teritoriul comunei Voineasa sunt constituite din creșterea animalelor (stane, amplasate cu precădere în goluri alpine) și amenajări piscicole (pastrării).

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție agricolă în proximitatea localității. La fel de importantă este, pe termen mediu și lung, asigurarea unor **zone de urbanizare** (rezerve de teren pentru extindere ale localității și obiective strategice de perspectivă ale căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent).

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare/viabilizare realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

Reparcelarea/viabilizarea terenurilor agricole din intravilan se va face în mod obligatoriu prin PUZ avizat și aprobat conform legii.

Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în prezentul Regulament.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de **35%** din suprafața deținută în momentul începerii operațiunii.

Se recomandă constituirea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

1- UTILIZĂRI ADMISE

- ◆ Funcțiuni agricole, cu excepția unităților zootehnice
- ◆ Impaduriri
- ◆ Expunerea animalelor spre vânzare conform cerințelor sanitare în târguri de animale și păsări, special amenajate
- ◆ Spații cu caracter temporar pentru practicarea comerțului ambulant cu specific turistic și etnografic
- ◆ Spații verzi
- ◆ Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante
- ◆ Grupuri sanitare, alimentare cu apă
- ◆ Construcții administrative

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- ◆ Unități de alimentație publică de mici dimensiuni, activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

- ◆ Ferme si unitati zootehnice, numai in baza unor studii de impact asupra sanatatii populatiei si mediului inconjurator, cu respectarea zonelor de protectie sanitara instituite prin aceste studii de impact.
- ◆ Toate amenajarile adiacente manifestarilor cu caracter ocazional vor fi aprobate conform unei documentații de specialitate;
- ◆ Servicii aferente functiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii: **(i)** suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca **100 mp**, **(ii)** sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, **(iii)** activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii si **(iv)** sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- ◆ Adăposturi pentru animale.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- ◆ Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul
- ◆ Spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibratii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului
- ◆ Constructii pentru producție sau prestări servicii care nu sunt destinate unor activități agro-zootehnice
- ◆ Este interzisa desfiintarea suprafetelor viticole si pomicole
- ◆ Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Capitolului 2 - Conditii generale privitoare la constructii

5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage dela aliniament cu minim **10 metri**.

6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de **3 m**.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu inaltimea lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat **7 m**.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu **1/2 din inaltimea cladirii mai inalte**, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de **5 m**.

Se vor respecta cerintele tehnice specifice functiunii.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Capitolului 2 - Conditii generale privitoare la constructii si cerintele tehnice specifice functiunii.

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea pe parcela.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerintelor tehnice specifice functiunii.

10. ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane. Suplimentar, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7 m**.

Fac excepție echipamentele publice, a căror înălțime va fi stabilită prin PUZ, precum și catargele de susținere a elementelor publicitare, cosurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor/bunurilor sau care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum **3 (trei)** arbori din specia careia i-a aparținut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,3 mp.Adc/mp.teren

F - ACTIVITĂȚI LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenuri care conțin lăcașuri și clădiri cu funcțiuni pentru culte. Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, în satele aparținătoare comunei Voineasa. Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

1- UTILIZĂRI ADMISE

Se menține funcțiunea actuală.

Sunt admise activități ale asociațiilor religioase, activități pentru ritualuri religioase, priveghi la ritul ortodox.

2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu este cazul.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- ◆ Activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.
- ◆ Construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare
- ◆ Depozitare en-gros
- ◆ Activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice

4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA

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

6 - ECHIPAREA CLĂDIRILOR, CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul incintei, în locuri special amenajate.

7 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se vor asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

8 - SPATII LIBERE ȘI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **30 mp**.

Se recomanda ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

9 - ASPECTUL EXTERIOR

Lucrarile privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile reprezentative se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorativilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi în 4 ape și vor fi acoperite cu țigla ceramică sau tabla plană faltuită (culoare mata).

Intervențiile admise vor fi următoarele: **consolidare și restaurare.**

10 - ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor acordându-se prioritate conservării gardurilor existente; în caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim **1,8 metri**; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa **0,60 m**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Înălțimi admise: înălțimile existente ale clădirilor.

12 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite o creștere a POT existent cu cel mult 10%.

13 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se poate admite creșterea cu cel mult 20% a CUT existent.

V - SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate, agrement și sport se compune din următoarele subzone:

V1 - Parcuri, amenajări sportive și pentru agrement

V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

V4 - Păduri de agrement în intravilan

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică și a unor documentatii de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii.

1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1+V2+V3+V4 - conform legilor și normelor în vigoare.

V1 - Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate.

V1 - Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- ◆ spații plantate
- ◆ locuri de joaca
- ◆ circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- ◆ fântâni, oglinzi și cursuri de apă
- ◆ mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- ◆ adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- ◆ parcări

V1 - Sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

V2 - Pe fâșia de protecție de-a lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică se admit următoarele:

- ◆ alei
- ◆ amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport
- ◆ mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- ◆ anexe sanitare
- ◆ mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc

V2 - Lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice, conf. legii, traversari ale cursurilor de apa, cai de comunicatie rutiera, in sensul pastrarii, intretinerii si modernizarii celor existente, precum si spatii verzi si plantate de folosinta generala.

V2 - In zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietati private se admit spatii verzi si plantate de folosinta publica sau privata.

V3 - In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- ◆ constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- ◆ parcaje, statii de alimentare cu carburanti si alte resurse de energie
- ◆ conducte de alimentare cu apa si de canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen

V4 - Alei pietonale si ciclistice, mobilier urban, locuri de joaca etc.

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V2+V3 - Autorizarea oricaror constructii, amenajari, instalatii sau panouri publicitare in interiorul zonelor de protectie se va face cu avizul administratorului infrastructurii care genereaza zona de protectie.

V3 - Pentru drumuri aflate in intravilan, zona verde cu rol de protectie corespunde cu zona drumului (exclusiv ampriza).

V1+V2+V3+V4 - Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr.195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

V1+V4 - Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț.

V1 - Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor să nu depășească **15%** din suprafața totală a parcului.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V2+V3 - Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

V2+V3 - Este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor tehnologic, cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura si dimensiona conform cerintelor tehnice specifice

V3 - Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică și în fâșiile de protecție sanitară.

Se interzic:

- ◆ Schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafețelor înverzite.
- ◆ Tăierea arborilor fără autorizația autorităților abilitate
- ◆ Intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat protejat sau care modifică proiectul inițial
 - ◆ Localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
 - ◆ Amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție
 - ◆ Diminuarea suprafețelor verzi pentru realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde
 - ◆ Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
 - ◆ Orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele alăturate.

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

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V1+V2+V3+V4 - Accesul carosabil în interiorul zonelor verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor strazilor de acces.

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V1 - Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși P+1E

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

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

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

13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

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

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele verzi.

V2 - Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazul în care împiedică realizarea construcției.

14 - ÎMPREJMUIRI

Conform prezentului Regulament pentru UTR-urile adiacente.

V3 - Scururile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0,60 m** înălțime, fie prin borduri pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de **2 mp**.

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1 - POT maxim (cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale) = **15%**. Aceasta reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

V2+V3 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor din prezentul articol.

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru zone cu suprafata mai mare de 1 ha, se admite CUT maxim de **0,1** calculat la nivelul intregului UTR.

Pentru zone cu suprafata mai mica de 1 ha se admite CUT maxim de **0,05** calculat la nivelul intregului UTR.

Aceasta reglementare este definitiva, fara posibilitatea de modificare prin PUZ.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor din prezentul articol.

G - GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - Construcții și amenajări izolate pentru gospodărie comunală

G2 - Cimitire

1- UTILIZĂRI ADMISE

G1 - Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate etc.)

G2 - Cimitire, capele, administrație (pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare, circulații carosabile și parcaje, circulații pietonale, plantații)

G2 - Realizarea și extinderea oricăror construcții sau a infrastructurii cimitirului se fac după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii.

G2 - Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir.

G2 - La înființarea unui cimitir, proprietarul acestuia este obligat să asigure: (i) drumurile interioare și aleile, (ii) sala de ceremonii funerare, (iii) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare, (iv) existența unei surse de apă utilizabile, (v) WC-uri, (vi) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiului și (vii) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.

2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G1 - Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme

G2 - Distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

G2 - Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

G2 - Sălile de ceremonii funerare vor fi amplasate în incinta cimitirelor sau în afara acestora. Pentru sălile de ceremonii funerare amplasate în afara cimitirelor se va asigura o distanță de minimum **20 metri** fata de clădirile de locuit.

3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G1 - Pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

G2 - la cimitire noi, la dimensionare suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7,5 - 10 mp**, din care: **15%** circulații carosabile și pietonale, **5%** plantații și **1%** construcții.

5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1 - Clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zona rezidențială la distanța de minim **4 metri**.

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

G1 - Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6 metri**.

7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1 - Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6 metri** sau conform normelor tehnice specifice. Distanța se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități.

8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai dintr-o circulație publică.

9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1 - Staționarea pentru admitere în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1 - Înălțimea clădirilor nu va depăși **9 metri**, cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1 - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațadele principale.

12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G1 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

G2 - Se vor asigura puncte de apă, un punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1 - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

G2 - Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

14 - ÎMPREJMUIRI

Parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu un soclu opac de **0,60 metri** având înălțimea totală de maxim **2,20 m**, dublat de un gard viu.

Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim **2,20 m** și vor fi **transparente sau semi-opace** în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, sau **opace** în cazul învecinării cu locuințe individuale sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

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

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de **2 mp**.

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1 - POT maxim = 30%

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G1 - CUT maxim = 1,5 mp Acd/mp.teren

PARTEA V - MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Pentru terenurile situate în extravilanul comunei se stabilesc următoarele reglementări:

TA – TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN

Terenuri cu destinație agricolă sunt: terenuri agricole, productive, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive, care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenuri agricole productive sunt: terenuri arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și alte asemenea.

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

- ◆ construcții care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu
- ◆ construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan
- ◆ adăposturile pentru animale
- ◆ construcțiile care servesc activitățile agricole
- ◆ construcțiile cu destinație militară
- ◆ căile ferate, șoselele de importanță deosebită
- ◆ liniile electrice de înaltă tensiune
- ◆ stâlpii de susținere ai transportului pe cablu aferent domeniului schiabil
- ◆ forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol
- ◆ lucrările de gospodărire a apelor și de realizare de surse de apă.

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

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG, se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.

UTILIZARI PERMISE

- ◆ Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile legii nr.18/1991 (republicată și reactualizată), pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente, conform legii.
- ◆ Lucrările prevăzute de Legea 50/1991 (reactualizată și republicată)
- ◆ Pajiști, fânețe
- ◆ Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere
- ◆ Unități agricole/ferme existente

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- ◆ Rețele tehnico edilitare ce se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicații rutiere (Legea nr.18/1991 republicată, art.102).

- ◆ Construcții care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, (art.91 din Legea 18/1991 republicată) – saivane, adăposturi pentru animale, sere etc. vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr.256/2006.
- ◆ Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile HGR nr.62/1996 și Ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI.
- ◆ Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.
- ◆ Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 2 ha.
- ◆ Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții: (i) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole, (ii) suprafața minimă a exploatației va fi de **2 ha**, (iii) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute) (iv) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - teren arabil, livadă, pășune, fâneața, (v) terenul va fi înscris în registrul agricol (vi) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic (vii) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe/gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum **10%** din suprafața totală a exploatației agricole.

UTILIZĂRI INTERZISE

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este **interzisă**.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatații țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. (Legea 18/1991 – republicată, art.92).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

Este interzisă 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. (HG 525/1996, Art.32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere - POT max = 0%

Pentru construcții și amenajări agricole - POT max se va stabili prin PUZ (în funcție de caracterul acestora)

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole - POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max.10% din suprafața totală a exploatației agricole)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere - CUT max = 0

Pentru construcții și amenajări agricole - CUT max se va stabili prin PUZ (în funcție de caracterul acestora)

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole - CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max.10% din suprafața totală a exploatației agricole)

TD – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

Realizarea căilor de comunicare reprezintă obiectiv de utilitate publică.

DESTINATIA TERENURILOR

Drumuri publice sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în: autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale (în extravilan) și străzi (în intravilan).

Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostament, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumurilor.

Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, se va obține autorizația Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, conform prevederilor legale.

Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, cai de acces, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.

Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizibile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare. Lucrările edilitare în extravilan se amplasează de regulă în afara zonei de siguranță și numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public ale administratorului drumului.

Se interzice amplasarea constructiilor si panourilor publicitare in curbe si in intersecțiile la nivel ale cailor de comunicatie, in ampriza și in zonele de siguranta, precum și pe suprafetele de teren destinate asigurării vizibilitatii in curbe si in intersecții. Pentru asigurarea vizibilitatii in curbe si evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor in interiorul si exteriorul curbelor periculoase.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localității se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30 m de marginea părții carosabile pentru drumurile județene. Prin construcții care generează un trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexuri comerciale, depozite en-gros, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale precum și orice alte obiective în care se desfășoară activități economice.

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatii, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minim 12 m pentru drumurile judetene si de minim 10 m pentru drumurile comunale.

UTILIZARI PERMISE

Nu este cazul

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- ◆ Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si exploatare.
- ◆ Amplasarea panourilor publicitare, a oricaror constructii sau instalatii
- ◆ Retele tehnico edilitare
- ◆ Parcaje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie, restaurante

Autorizarea lucrarilor se va face numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice.

Accesele carosabile si pietonale la constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Amplasarea imprejmuirilor (gardurilor) sau constructiilor situate de o parte si de alta a drumurilor va fi: **(i)** min **24 m** fata de drumuri judetene si **(ii)** min. **20 m** fata de drumuri comunale.

Conditiiile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice in extravilan vor respecta art.18 din R.G.U., cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind: functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor ecologice de constructii si exploatare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator.

UTILIZARI INTERZISE

Orice constructii care prin amplasare, configurare sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari ale traficului pe drumuri publice sau prezinta riscuri de accidente.

INSTITUIREA ZONELOR DE PROTECTIE A CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

Pentru drumuri nationale – **22 m din axul drumului**, de o parte si de alta a acestuia

Pentru drumuri judetene – **20 m din axul drumului**, de o parte si de alta a acestuia

Pentru drumuri comunale – **18 m din axul drumului**, de o parte si de alta a acestuia

TE – ZONE DE PROTECTIE A RETELEI DE TRANSPORT A ENERGIEI ELECTRICE

Conform legislatiei si normativelor specifice in vigoare.

TF – TERENURI FORESTIERE IN EXTRAVILAN

Pentru construirea drumurilor forestiere nu este necesară obținerea autorizației de construire.

Execuția drumurilor forestiere se aprobă pe baza avizelor acordate de autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură.

UTILIZĂRI PERMISE

- ◆ Construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, in mod excepțional și numai cu avizul administrației publice de specialitate.
- ◆ Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Codul silvic (Legea nr.46 din 19 martie 2008, republicată).
- ◆ Igienizări prin tăierea copacilor bolnavi, plantări de arbori valoroși, arbuști la limita părților de schi și înierbări pe suprafața acestora.
- ◆ Lucrări pentru realizarea de alei pietonale, zone de odihnă, amplasarea de mobilier pentru odihnă, chioșcuri din lemn, jardiniere din lemn sau piatră, alte lucrări de arhitectură peisageră.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- ◆ Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate silvice, păstrăvării, lucrări de consolidare a terenurilor etc)
- ◆ Construcții pentru turism amplasate numai la liziera pădurii, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

UTILIZĂRI INTERZISE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic (Legea nr.46 din 19 martie 2008, republicată).

Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii (construcții pentru producție și servicii poluante etc.) amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate și pe trasee marcate în acest sens. Accesul public în pădure cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau mopede este interzis, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism, care se pot practica numai cu acordul proprietarului sau al administratorului pădurilor proprietate publică a statului.

TH – TERENURI CU APE

Conform Legii 107/1996, actualizata.

Lacul Vidra va avea pe lângă rolul său tehnic de lac de acumulare și caracter de lac de agrement, inclus în zonele de agrement și în cele cu dotări turistice.

Se instituie o **zona de protecție de minim 15,0 m lățime** pe malul lacului de acumulare Vidra. Această limită corespunde cu limita de protecție impusă de utilizatorul apei (SC Hidroelectrica SA).

UTILIZĂRI PERMISE

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări de prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Lacul Vidra - Lucrări de protecție a malurilor, realizarea de circulații carosabile/pietonale pe conturul acestora, amenajări pentru acces la luciul de apă, lucrări de protecție, de arhitectură peisageră și realizarea drumurilor amplasate pe linia malurilor, construirea unor debarcadere și a unor dotări pe pontoane plutitoare (ștrand și patinoar plutitor pe pontoane amplasate pe luciul de apă).

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITIONARI:

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor

și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul administrației locale și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

Lacul Vidra - Este admisă construirea de pasarele pe piloni/pontoane pentru accesul pietonal la insulă.

Lacul Vidra - Pe "insulă" se poate construi o dotare aferentă debarcaderului și amenajarea unui foisor de observare într-un punct de belvedere.

UTILIZĂRI INTERZISE

- ◆ Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.
- ◆ Deversările de ape uzate menajere neepurate și a deșeurilor menajere.

TP – TERENURI PENTRU TURISM PASTORAL

Sunt terenuri situate în apropierea și în jurul stânelor și zonelor de pășunat având posibilități de turism pastoral, amenajare campinguri, refugii turistice, foisoare de observație.

Aceste adăposturi sezoniere definesc caracterul peisajului cultural local, motiv pentru care conservarea lor este echivalentă cu păstrarea identității culturale locale, cu posibilitatea amenajării turismului pastoral.

UTILIZĂRI ADMISE

- ◆ Construcții sezoniere tip stână cu una sau două încăperi;
- ◆ Țarcuri pentru adăpostul animalelor;
- ◆ Terenuri amenajate pentru camparea turiștilor care vor să viziteze împrejurimile;
- ◆ Spații amenajate pentru puncte de relaxare (foisoare de observație, refugii turistice) etc.

Zona va fi dotată cu grupuri sanitare minimale și puncte de colectare a gunoiului.

Pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor aferente acestora se recomandă utilizarea materialelor locale (piatră, lemn).

În toate cazurile se va urmări ca lucrările propuse să afecteze cât mai puțin habitatul și se va obține, prealabil autorizării, avizul custodelui (administratorului) siturilor Natura 2000 ("Parâng" sau "Frumoasa", după caz).

UTILIZĂRI INTERZISE

- ◆ Construcții și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin: agresiunea peisajului, provocarea de intense aglomerări, poluare și circulații supra-aglomerate, diminuarea vegetației și distrugerea habitatului, faunei locale și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local
- ◆ Activități de depozitare
- ◆ Construcții permanente
- ◆ Activități de comerț și servicii de orice natură

Pentru a nu fi afectat cadrul natural valoros, sunt interzise lucrări de betonare a zonelor amenajate pentru amplasarea stânelor.

PROTEJAREA CADRULUI NATURAL

Aceste mici așezări pastorale dezvoltate pe suprafețele extinse ale munților aduc un impact nesemnificativ asupra peisajului pitoresc al zonei.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Ținând cont că propunerile de dezvoltare ale turismului pastoral se fac pe terenuri de categorie de folosință pășune, suprafața afectată pentru amplasarea construcțiilor agro-zootehnice (stâne) va fi cât mai redusă.

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru acest gen de activitate nu sunt impuse reguli de amplasare și retragere a construcțiilor.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Amplasarea și orientarea construcțiilor va ține cont de punctele cardinale.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

De regulă se va ține cont ca acest tip de activitate să se desfășoare în vecinătatea unor drumuri, fara a fi inasa obligatorie existenta unui acces carosabil pana la lotul construitibil.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru acest gen de activitate nu sunt impuse reguli de amplasare a construcțiilor față de aliniament.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Pentru a nu se incomoda funcțiunea agro-zootehnica cu cea de turism pastoral se va păstra o distanță corespuuzatoare între cele două activități.

Pentru eliminarea disconfortului locuirii, amplasarea țarcului pentru adăpostul animalelor se va face la o distanța suficienta față de celelalte construcții din gospodarie.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Dotările minime: apă, amenajarea unui sistem local de epurare, echiparea cu generator sau panou fotovoltaic pentru producerea energiei electrice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI

Volumele construite noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite.

Nu se admite mascarea monumentelor naturale (peisaj, creste montane, cascade, arbori semnificativi/protejati, luciu de apa etc.) existente sau ingradirea accesului la acestea.

Volumetria va fi simpla; constructiile vor fi asezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Se vor folosi numai materiale locale: lemn, piatra, invelitoare din sita, tamplarie de lemn, balustrade si parapete din lemn.

Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.).

Nu se admit culori stridente saturate, tâmplărie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, cărămidă de sticlă, panouri din policarbonat.

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente.

Se recomandă acoperișuri cu forme geometrice simple (pante simple, în două sau patru ape).

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat sau construcții metalice aparente.

Împrejmuirile și porțile vor fi executate utilizând ca material lemnul.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE ȘI SPATII VERZI

Nu sunt necesare locuri de parcaje iar suprafata rămasă neconstruită va fi tratata ca zonă verde.

Regim de înălțime maxim = Parter

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT maxim = 10 %

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT maxim = 0,15 mp.Acd/mp.teren

TS – TERENURI AFERENTE DOMENIULUI SCHIABIL VOINEASA

Domeniul schiabil este definit ca o suprafață înzăpezită natural sau artificial, accesibilă publicului și amenajată în mod specific, care cuprinde pârtii de schi și instalații mecanice de transport pe cablu.

Se vor respecta regulile din Hotărârea nr. 263 din 22 februarie 2001 (actualizate) privind amenajarea, omologarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 115 din 7 martie 2001.

Stațiunea montană Voineasa urmează să poată găzdui în perspectivă 7500 de locuri la Obârșia Lotrului și 4500 locuri noi la Vidra.

Dezvoltarea se va face etapizat pe patru subzone de dezvoltare:

- ◆ Subzona A - MIOARELE-COASTA BENGHII (suprafața 207,3 ha),
- ◆ Subzona B - PURU (suprafața 134,4 ha)
- ◆ Subzona C - MIRU-OBARSIA LOTRULUI (suprafața de 213,0 ha)
- ◆ Subzona D - CARBUNELE-ȘTEFANU (suprafața de 120,0 ha)

SUBZONA A (MIOARELE-COASTA BENGHII)

Amplasarea unei instalații de transport pe cablu cu o lungime totală de 1894 m și o diferență de nivel 530 m (plecare cota 1850 - sosire cota 1325) cu toate dotările aferente: fundații, stâlpi metalici și console cu role de ghidaj, cablu tractor, instalație de debreiere și schimbare de viteză a scaunelor, pentru îmbarcarea și coborârea turiștilor.

- ◆ Stațiile de la plecare și sosire vor conține cabinete tehnice pentru operatori, ce vor fi complet automatizate și dotate cu: echipamente de manevră pentru supravegherea traficului, comunicarea audio și video pe traseu și în stații, camera motoarelor, grup electrogen de avarie, depozit cu piese de rezervă și schimb, mic atelier de întreținere, grupuri sanitare pentru personal, peron de îmbarcare și peron de coborâre, aparate de validare și control + casa de vânzare a abonamentelor, grupuri sanitare separate pe sexe pentru turiști;
- ◆ Amenajarea unei pârtii de schi adiacentă telefericului, dotarea ei cu garduri de protecție în zonele periculoase, instalație de iluminat pe timp de noapte, pârtii de schi pe golul alpin dotate cu instalații de teleschi, pârtii de schi fond.
- ◆ Clădire Centru Salvamont, dotată cu punct de prim ajutor, farmacie
- ◆ Remiză pompieri
- ◆ Amenajarea unei platforme pentru parcare auto la baza pârtiei;
- ◆ Amenajarea unui debarcader patinoar ștrand, pe lacul Vidra
- ◆ Terenuri de sport, dotări apres-schi - saună masaj, fitness discotecă
- ◆ Alimentare cu apă stație de tratare și clorinare, canalizare menajeră și microstație de epurare biologică
- ◆ Instalație de producere a zăpezii artificiale
- ◆ Posturi de transformare energie electrică
- ◆ Garaje pentru mașini pentru întreținut pârtia.

SUBZONA B (PURU)

In zona medie și în zona înaltă a pârtiei (situată în extravilan) se pot realiza următoarele:

Funcțiuni de agrement - pârtii de schi cu nocturnă (slalom special, slalom uriaș, slalom supergreu, coborâre), schi fond pe drumul de pe golul alpin, instalație de teleschi, tunuri pentru producerea zăpezii artificiale, servicii bătut zăpada de pe pârtie, agrement pe drumul forestier existent.

Zona va beneficia de rețea de apă pentru tunurile de zăpadă și de alimentare cu energie electrică.

SUBZONA C (MIRU-OBÂRȘIA LOTRULUI)

În zona medie și în zona înaltă a partiei (situată în extravilan) se pot realiza următoarele:

Funcțiuni de agrement - partii de schi cu nocturnă (slalom special, slalom uriaș, slalom supergreu, coborâre), schi fond pe drumul de pe golul alpin, instalație de teleschi, tunuri pentru producerea zăpezii artificiale, servicii bătut zăpadă de pe pârtie, agrement pe drumul forestier existent.

Subzona va beneficia de rețea de apă pentru tunurile de zăpadă și de alimentare cu energie electrică.

Stana de la cota 1800 trebuie să păstreze caracterul ei sezonier de stână pe timpul verii iar prin modernizare poate deveni o stână turistică cu funcționare în toate perioadele anului.

SUBZONA D (CĂRBUNELE-ȘTEFANU)

Sunt admise următoarele funcțiuni:

Funcțiuni de agrement - partii de schi cu nocturnă (slalom special, slalom uriaș, slalom supergreu, coborâre), schi fond pe drumul de pe golul alpin, instalație de teleschi, tunuri pentru producerea zăpezii artificiale, servicii bătut zăpadă de pe pârtie, agrement pe drumul forestier existent.

Subzona va beneficia de rețea de apă pentru tunurile de zăpadă și de alimentare cu energie electrică.

ZP - ARII NATURALE PROTEJATE (EXTRAVILAN)

Conform Legii nr.5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a, zonele protejate sunt zone naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.

RETEAUA NATURA 2000

În județul Valcea au fost declarate un număr de 8 situri de importanță comunitară și 3 arii de protecție avifaunistică, din care - pe teritoriul comunei Voineasa - există, conform Ordinului M.M.D.D. nr. 1964/2007, următoarele:

ZP6 - SITUL DE IMPORTANȚA COMUNITARĂ PARÂNG (ROSCI 0188)

A fost elaborat Planul de Management Integrat și Regulamentul sitului Natura 2000 care au fost aprobate prin Ordinul ministrului mediului nr.1218/2016..

Realizarea oricărui construcții pe terenurile situate în extravilanul localității și amplasate în sit se va realiza cu respectarea prevederilor Planului de Management și Regulamentului acestuia, precum și ale art.28 din O.U.G. nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Înainte de elaborarea oricărui proiect se va monitoriza zona, astfel încât să se evite amplasarea organizării de șantier, a drumurilor sau a altor construcții necesare în zonele în care se găsesc specii sau habitate pentru care a fost desemnată aria naturală.

Gestionarea deșeurilor tehnologice și a celor menajere se va realiza conform legislației în vigoare (Legea nr.211/2011 privind regimul deșeurilor).

ZP7 - SITUL DE IMPORTANȚA COMUNITARĂ FRUMOASA (ROSCI 0085 ȘI ROSPA 0043)

Planul de management și Regulamentul au fost aprobate prin Ordinul nr.1158/24.06.2016 al Ministerului Mediului, Apelor și Padurilor.

Realizarea oricărui construcții pe terenurile situate în extravilanul localității și amplasate în sit se va realiza cu respectarea prevederilor Planului de Management și Regulamentului acestuia, precum și ale art.28 din O.U.G. nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Înainte de elaborarea oricărui proiect se va monitoriza zona, astfel încât să se evite amplasarea organizării de șantier, a drumurilor sau a altor construcții necesare în zonele în care se găsesc specii sau habitate pentru care a fost desemnată aria naturală.

Gestionarea deșeurilor tehnologice și a celor menajere se va realiza conform legislației în vigoare (Legea nr.211/2011 privind regimul deșeurilor).

ZP8 - PARCUL NATURAL CINDREL

Este partial situat in nordul teritoriului administrativ al comunei Voineasa și cuprinde o parte din culmile principale ale Munților Cindrel și Lotrului, precum și zonele de obârșie ale raurilor Frumoasa și Sadu.

ANEXA 1 – CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPA CATEGORII DE FOLOSINȚĂ

FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE

- ◆ Sediul Primariei comunei Voineasa;
- ◆ Sedii de partide;
- ◆ Sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, regii autonome, fonduri etc;
- ◆ Sediul de birouri;
- ◆ Sedii de firma sau companie.

FUNCTIUNI FINANCIAR-BANCARE

- ◆ Sediul bancar, filiala;
- ◆ Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane);

FUNCTIUNI COMERCIALE (TERTIARE)

- ◆ Comert alimentar avand suprafata construita desfasurata **sub 600 mp**;
- ◆ Comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata **sub 600 mp**;
- ◆ Mall, Centru comercial de factura urbana;
- ◆ Magazin general amplasat in zona centrala, zona rezidentiala sau intr-un centru de cartier;
- ◆ Piata agroalimentara;
- ◆ Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club;
- ◆ Servicii cu acces public: finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire si multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica si reparatii obiecte de uz casnic, comunicatii, servicii postale, curierat, agentii de turism, agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- ◆ Supermagazin (supermarket, hipermarket);
- ◆ Piata de vechituri, obor;
- ◆ Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale;
- ◆ Comert engros;
- ◆ Showroom auto, moto, alte produse;
- ◆ Spatii pentru targuri si expozitii;
- ◆ Autoservice, spalatorie auto;
- ◆ Statie de combustibili;
- ◆ Servicii, alimentatie publica;
- ◆ Centru de cercetare si formare profesionala;
- ◆ Incubator de afaceri;
- ◆ Sediul de birouri;
- ◆ Sediul de firma sau companie;
- ◆ Hotel * - *****, Hotel apartament * - *****, Motel * - **, Vila ** - *****, Pensiune, Hostel, Youth Hostel;
- ◆ Parc de activitati.

FUNCTIUNI DE CULT

- ◆ Lacas de cult;
- ◆ Manastire.

FUNCTIUNI DE CULTURA

- ◆ Expozitie, targ;
- ◆ Muzeu;
- ◆ Biblioteca, mediateca;
- ◆ Club, discoteca;
- ◆ Sala de reuniune;
- ◆ Cazinou;
- ◆ Casa de cultura;
- ◆ Centru de conferinte;
- ◆ Cinematograf;
- ◆ Sala polivalenta;

FUNCTIUNI DE ÎNVATAMANT

- ◆ Invatamint prescolar;
- ◆ Scoala primara;
- ◆ Scoala gimnaziala;
- ◆ Liceu;
- ◆ Scoala profesionala;
- ◆ Spatii de cazare pentru elevi.

FUNCTIUNI DE SĂNĂTATE

- ◆ Dispensar urban (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casă de nasteri, farmacie);
- ◆ Alte unitati de sănătate (centre de recoltare sange, medicină preventivă, statii de salvare, farmacii);
- ◆ Cresă sau cresă specială;
- ◆ Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
- ◆ Azil de batrani;
- ◆ Centru de asistentă socială.

FUNCTIUNI SPORTIVE

- ◆ Strand in aer liber;
- ◆ Stadion;
- ◆ Terenuri de sport in aer liber;
- ◆ Spatii anexe de deservire a dotarilor sportive;
- ◆ Patinoar artificial;
- ◆ Poligon pentru tir;
- ◆ Popicărie;
- ◆ Teren de golf, teren de minigolf;
- ◆ Partie de schi;
- ◆ Baza hipică;

- ◆ Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness si intretinere corporală;
- ◆ Bazin acoperit, baie publică;
- ◆ Sală de competitii sportive (specializata sau polivalentă);
- ◆ Servicii de intretinere corporală;
- ◆ Administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de bază;

FUNCTIUNI DE LOISIR

- ◆ Loc de joacă acoperit pentru copii;
- ◆ Dotări destinate activităților cultural-educative: bibliotecă, centru cultural, mediatecă, spatii si amenajări pentru spectacole in aer liber;
- ◆ Terenuri si instalatii de sport cu acces public nelimitat si fără clădiri anexe;
- ◆ Alimentatie publică avand suprafata construită desfășurată mai mică de 200 mp;
- ◆ Parc tematic, parc de distractii;
- ◆ Loc de joacă acoperit sau in aer liber;
- ◆ Servicii si dotări de deservire a functiunii de bază;
- ◆ Grupuri sanitare publice.

FUNCTIUNI DE TURISM

- ◆ Hotel * - *****;
- ◆ Hotel apartament * - *****;
- ◆ Motel * - **;
- ◆ Vilă ** - *****;
- ◆ Pensiune turistică categoria urban * - *****;
- ◆ Hostel, Youth Hostel.
- ◆ Bungalouri * - ***;
- ◆ Cabană categoria * - ***;
- ◆ Camping * - *****;
- ◆ Sat de vacanta ** - ***;
- ◆ Pensiune agro-turistică * - ***;
- ◆ Tabără de vacanță pentru elevi.
- ◆ Alimentatie publică.

FUNCTIUNI INDUSTRIALE

- ◆ Hală de productie, prelucrare sau asamblare;
- ◆ Sediul administrativ, spatii si anexe destinate personalului (exclus locuinte);
- ◆ Depozit, centru de distributie;
- ◆ Comercializare materiale de constructii;
- ◆ Centru de cercetare si formare profesională;
- ◆ Autobaza, garaj si atelier de intretinere tehnică a mijloacelor de transport rutier;
- ◆ Colectare, depozitare si valorificare deseuri si materiale reciclabile;
- ◆ Autoservice, spălătorie auto;
- ◆ Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
- ◆ Statie de combustibili cu servicii aferente.

FUNCTIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

- ◆ Heliport;
- ◆ Autogara;
- ◆ Parcaje publice;

FUNCTIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

- ◆ Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
- ◆ Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
- ◆ Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
- ◆ Rampă de deseuri și Centru de selectare deseuri;
- ◆ Pepinieră;
- ◆ Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
- ◆ Adăpost pentru animale de casă;
- ◆ Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

FUNCTIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- ◆ Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- ◆ Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA

- ◆ Unități militare;
- ◆ Unități de protecție civilă;
- ◆ Unități de poliție;
- ◆ Unități de pompieri;
- ◆ Unități ale serviciilor de informații;

FUNCTIUNI AGRICOLE

- ◆ Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea vitei de vie, pasuni, fânețe, solarii, răsadnite;
- ◆ Pepiniere viticole, pepiniere pomicele;
- ◆ Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
- ◆ Amenajări piscicole;
- ◆ Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;
- ◆ Depozitarea produselor agricole;
- ◆ Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- ◆ Drumuri de exploatare agricolă;
- ◆ Anexe destinate personalului, exclus locuințe.

LOCUINTE

- ◆ Locuințe individuale (unifamiliale);
- ◆ Locuințe colective (multifamiliale);
- ◆ Garaje și parcaje aferente locuințelor.

SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUINTE (SERVICII DE PROXIMITATE)

- ◆ Comerț alimentar;

- ◆ Comert nealimentar;
- ◆ Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatură si asistentă juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fără depozitări;
- ◆ Saloane de intretinere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, sauna, solar;
- ◆ Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte.
- ◆ Echipamente publice aferente zonelor de locuinte
- ◆ Spatiu de intrunire pentru comunitatea locatarilor;
- ◆ Sediul al asociatiilor de proprietari;
- ◆ Scoală primara si/sau gimnazială;
- ◆ Cresă, cresă specială, gradinită, locuri de joacă acoperite;
- ◆ Dispensar, centru de medicină de familie;
- ◆ Bibliotecă, mediatecă, centru cultural;
- ◆ Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
- ◆ Azil de bătrani, centru de asistentă pentru varstnici;
- ◆ Sectie de politie;
- ◆ Centru de asistentă socială;
- ◆ Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
- ◆ Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă.

ANEXA 2 – NECESARUL DE PARCAJE

LOCUINTE

Pentru locuinte individuale (unifamiliale): doua locuri de parcare, dintre care cel putin unul incorporat in volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Pentru servicii aferente zonelor de locuinte prestate pe parcela, cu exceptia profesiilor liberale sau manufacturiere: doua locuri de parcare (suplimentar fata de cele necesare locuintei).

Pentru gradinite: cate un loc de parcare la 5 angajati, dar nu mai putin decit doua.

Pentru locuinte colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai putin decat un loc la 100 mp din Acd*. Se vor asigura locuri de parcare subterane sau in garaje in proportie minima de 60% din totalul de locuri de parcare necesare. Pentru ansambluri care includ doua sau mai multe cladiri de locuinte, se va asigura un numar suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr.total apartamente. Pentru cladiri cu mai mult de 6 apartamente se va sigura un spatiu inchis si acoperit si usor accesibil destinat depozitarii bicicletelor, integrat cladirii principale sau intr-o constructie anexa, cu capacitate minima de 2 biciclete pentru fiecare apartament**.

FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI FINANCIAR-BANCARE

Se va asigura pentru salariati un loc de parcare la 60 mp din Acd*, plus un spor minim pentru persoane externe, dupa cum urmeaza:

- ◆ un loc de parcare la 120 mp din Acd* pentru cladiri ale administratiei publice si sedii fianciar bancare;
- ◆ un loc de parcare la 300 mp din Acd* pentru restul functiunilor.

In cazurile in care cladirile cuprind sali de conferinte sau alte spatii destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului**.

FUNCTIUNI COMERCIALE (TERTIARE) SI SERVICII TEHNICE

Se vor asigura pentru clienti:

- ◆ un loc de parcare la 200 mp din Acd* pentru unitati de pana la 400 mp;
- ◆ un loc de parcare la 100 mp din Acd* pentru unitati de 400-600 mp;
- ◆ un loc de parcare la 50 mp din Acd* pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp;
- ◆ un loc de parcare la 40 mp din Acd* pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

Unitatile de alimentatie publica vor asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masa.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului**.

FUNCTIUNI DE CULT

Biserici: se va asigura cate un loc de parcare la 20-30 de locuri.

Alte functiuni de cult: numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

FUNCTIUNI DE CULTURA

Expozitii, muzee, târguri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafata de expunere.

Celelalte functiuni: se va asigura un loc de parcare la 10-20 de locuri in sala.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului**.

FUNCTIUNI DE ÎNVATAMANT

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

Tabere scolare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

In toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

In toate cazurile se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului**.

FUNCTIUNI DE SANATATE

Spitale: se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate si cate un loc de parcare la 8 paturi.

Celelalte functiuni: se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

FUNCTIUNI SPORTIVE

Sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive: se va asigura cate un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Celelalte functiuni: se va asigura cate un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului**.

FUNCTIUNI DE LOISIR PUBLIC

Dotari destinate activitatilor cultural-educative: vezi functiuni de cultura.

Parcuri tematice, parcuri de distractii: se va asigura cate un loc de parcare la 50 mp din Acd*

FUNCTIUNI DE TURISM

Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica: se va asigura cate un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Hostel, youth hostel: se va asigura cate un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

Motel: se va asigura cate un loc de parcare la fiecare camera de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Bungalouri, cabana turistica, camping, sat de vacanta, pensiune agro-turistica: se va asigura cate un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare. La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote si locuinte mobile.

FUNCTIUNI INDUSTRIALE

Activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp: se va asigura cate un loc de parcare la 25 mp din Acd*.

Activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp: se va asigura cate un loc de parcare la 150 mp din Acd*.

Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp: se va asigura cate un loc de parcare la 100 mp din Acd*.

Activitati de depozitare: se va asigura cate un loc de parcare la 300 mp suprafata de depozitare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, in functie de cerintele tehnice specifice.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului**.

FUNCTIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE GOSPODARIE COMUNAL SI TRANSPORT PUBLIC

Se vor asigura pentru salariati cate un loc de parcare la fiecare 150 mp din Acd*.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, in functie de cerintele tehnice specifice.

Servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate). Echipamente publice aferente acestora

Se va asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 150 mp din Acd*, dar nu mai putin de cate un loc de parcare la 100 mp arie utila.

Se va asigura pentru personal cate un loc de parcare la 75 mp din Acd*, dar nu mai putin decat cate un loc de parcare la doi salariati.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului**.

*) Din calculul Acd se exclude suprafata parcajului subteran.

**) Suprafata care revine fiecarei biciclete, inclusiv suprafata de miscare, este de 60 x 250 cm.

ANEXA 3 – GLOSAR DE TERMENI

Acces direct – posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati (G.M – 007 – 2000).

Acces la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela(G.M – 007 – 2000).

Albie minoră – suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal in mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor (G.M – 007 – 2000).

Albie majoră – portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa(G.M – 007 – 2000).

Ampriza drumului – suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru biciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta (G.M – 007 – 2000).

Arie naturala protejată – zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si avand un regim special de ocrotire si conservare, in care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (Legea 350/2001).

Atic - Parte a unei constructii situata deasupra cornisei si menita sa mascheze acoperisul (DEX 1998). In cazul cladirilor cu acoperis terasa, se considera atic elementul superior al fatadei, care depaseste cota ultimului planseu si avand rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale invelitorii si rol in ghidarea apelor meteorice.

Bransament de apă– conducta de legatura de la reseaua publica de distributie la consumatori, cuprinzand vana de concesiune, apometrul si constructiile aferente (camin, vana de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

Bransament de gaze – conducta de legatura, conducand gaz nemasurat de la o conducta apartinand sistemului de distributie pana la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Bransament electric – partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa intre linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria strazii – se stabileste in functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitara – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comuna si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun, salubritate etc.), care se asigura de regula prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

Construibilitate – calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Constructii cu caracter provizoriu – constructiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul functiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existent alimitata, precizata si prin Autorizatia de construire. De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida in vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si in spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza in aceleasi conditii in care se autorizeaza constructiile definitive (Legea 50/1991).

Cornișă - Partea superioara, iesita in afara si ornamentată a zidului unei constructii, avand rolul de a sprijini acoperisul si de a impiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (DEX 1998). In cazul inexistentei acestui element in arhitectura cladirii, in prezentul regulament se va considera streasina acoperisului.

Demisol (prescurtat D) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu maximum jumătate din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in peretii de inchidere perimetrata. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci cand

pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se considera subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Distantele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M.– 007 – 2000).

Domeniul schiabil este definit ca o suprafață înzăpezită natural sau artificial, accesibilă publicului și amenajată în mod specific, care cuprinde pârtii de schi și instalații mecanice de transport pe cablu.

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- ◆ obiective de învățământ;
- ◆ obiective de sănătate;
- ◆ obiective de cultură;
- ◆ obiective de sport și recreere;
- ◆ obiective de protecție și asistență socială;
- ◆ obiective de administrație publică;
- ◆ obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumuri publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

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

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafața componentă a unei parcele, în interiorul careia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile paraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

Funcțiuni urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

Funcțiuni de interes public – acele funcțiuni urbane caracterizate prin accesul direct al publicului în cea mai mare parte a spațiilor în care se desfășoară. (comert, servicii cu acces public, alimentație publică, cultură, dotări etc)

Garaje – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual repararea autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfășurată (suprafata desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de până la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cot ade nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- ◆ daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugandu-se suprafata planșeelor existente la cele ale constructiilor noi;
- ◆ daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planșeelor existente la cele ale noii constructii (Legea 350/2001).

Interdictie de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistica urmare careia, intr-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, in mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determina prin Planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate in circuitul agricol sau avand o alta destinatie, inaintul caruia este permisa realizarea de constructii, in conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea in extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrandu-se ulterior in Planul urbanistic general (PUG) al localitatii (Legea 50/1991).

Împrejurimi – constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate (G.M – 007 – 2000).

Limita intravilanului este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent in intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita in acest scop prin ordinul prefectului, atat pentru vatra localitatilor cat si pentru trupurile ce cuprind constructiile care prin natura lor nu pot fi amplasate in trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (G.M – 007 – 2000).

Locuință individuală – (in sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependentele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

Locuințe colective – (in sensul prezentului regulament) grup de locuinte, amplasat pe o singura parcela si situat in una sau mai multe constructii, avand de regula acces comun si unde exista atat proprietati comune cat si proprietati individuale.

Mansarda (prescurtat M) – Spatiul functional amenajat integral in volumul podului constructiei. Se include in numarul de niveluri supraterane. Streasina clădirii se va găsi la nivelul planșeului ultimului etaj.

Mobilier urban – elementele functionale si/sau decorative amplasate in spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitand emiterea autorizatiei de

construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea (Legea 50/1991).

Nivel – spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor inchise sau deschise, delimitat de plansee. Constitutie nivel supanta a carei arie este mai mare decat 40% din cea a incaperii/spatiului in care se afla (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

Nivel retras (prescurtat R) – nivel ale carui limite exterioare, in proiectia orizontala, sunt retrase fata de cele ale nivelului inferior. In sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fatadele cladirii care sunt vizibile din spatiul public, in asa fel incat planul care uneste cornisa superioara sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras sa nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafata construita desfasurata a nivelului retras nu va depasi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorările geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie; deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; indiguiri si regularizari de rauri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime; cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii; prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcaje – spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcelă – suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare – actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata in loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica inaltime (Legea 350/2001).

Profil stradal – in sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, in sectiune transversala.

PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaboreaza in conformitate cu reglementarea tehnica a „Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobata prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Racordul de canalizare – canalul de legatura situat intre ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica (G.M – 007 – 2000).

Realiniere – operatiune tehnica si juridica avind ca scop largirea amprizelor stradale si care consta in retrasarea aliniamentului si trecerea in domeniul public a suprafetelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publica.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

Reparcelare – in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si/sau obiectivelor de utilitate publica.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu apa potabila si industriala a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu energie electrica din sistemul national a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul localitatii, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Riscuri naturale considerate in prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica (G.M – 007 – 2000).

Riscuri tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni in activitatile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente si instalatii industriale care prezinta un potential ridicat privind declansarea de incendii, explozii mari de suprafata si in subteran, radiatii, surpari de teren, accidente chimice, avarierea grava a conductelor magistrale si urbane si alte dezastre care conduc la pierderea de vietii omenești, mari pagube materiale, precum si la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

Riscuri tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane (G.M – 007 – 2000).

Sedinta publică - sedinta desfasurata in cadrul autoritatilor administratiei publice si la care are acces orice persoana interesata. (Legea 51/2006)

Servitute de utilitate publică – sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil avand un alt proprietar. Masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decat daca este continuta in documentatiile de urbanism aprobate (avand drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Sistem de utilitati publice – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobandite potrivit legii, constand din terenuri, cladiri, constructii si instalatii tehnologice, echipamente si dotari functionale, specific unui serviciu de utilitati publice, prin ale carui exploatarea si functionare se asigura furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

Spatii verzi de folosință comună/spații libere de folosință comună – ansamblu de spatii neocupate de constructii, plantate si amenajate, destinate odihnei, recreerii si socializarii, care deservește in primul rand locuitorii zonei sau parcelei. Spatiile libere de folosinta comuna pot include suprafete verzi, plantatii, locuri de joaca, terenuri de sport, oglinzi si cursuri de apa, alei, scuaruri si pietete pietonale, gradini publice, parcuri. Spatiile verzi de folosinta comuna nu pot include gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti. Spatiile verzi de folosinta comuna se pot afla in proprietate publica sau privata.

Strategie de dezvoltare – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana (Legea 350/2001).

Străzi – drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita) (G.M – 007 – 2000).

Străzi și artere pietonale – strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor in scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona (G.M – 007 – 2000).

Structură urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localitati ori a unei zone din aceasta, constituita istoric, functional si fizic (Legea 350/2001).

Subsol (prescurtat S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumătate din inaltimea libera. Subsolul se considera nivel subteran al constructiei (dupa: P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

Suprafață construită desfășurată (Acd) – suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (Legea 350/2001).

Suprafață construită (Ac) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Teritoriu administrativ – suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna) (Legea 350/2001).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza executia de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (Legea 350/2001).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oras, comuna) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitază pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- ◆ relief și peisaj cu caracteristici similare;
- ◆ evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- ◆ populație cu structură omogenă;
- ◆ sistem parcelar și mod de construire omogene;
- ◆ folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- ◆ regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale căror exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- ◆ a) alimentarea cu apă;
- ◆ b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- ◆ c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- ◆ d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- ◆ e) salubritatea localităților;
- ◆ f) iluminatul public;
- ◆ g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- ◆ h) transportul public local

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Zonă funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (Legea 350/2001).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001).

Zona de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).