

**PR. NR. AED-PUG-U 70/ 2011
PUG COMUNA OARȚA DE JOS
JUDEȚUL MARAMURES**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
COMUNA OARȚA DE JOS, JUDEȚUL MARAMURES
Sat resedinta de comuna – Oarța de Jos
Sat apartinator – Oarța de Sus
Sat apartinator – Orțîța**

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE

- 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**
- 2. BAZA LEGALĂ**
- 3. DOMENIU DE APLICARE**
- 4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.**
- 5. CONDIȚII DE APLICARE.**
- 6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR**
- 7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**
- 8. OBSERVAȚII.**

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA

L - ZONA DE LOCUIT

CL1 - Locuințe existente, cu regim de înălțime mic (maxim P+1+M), din zona centrală

CL2 - Locuințe cu regim de înălțime mic (maxim P+1+M), din enclavale neconstruite ale zonei centrale

CL3 - Locuințe existente, cu regim de înălțime mediu (maxim P+2+M), din zona centrală

L1P – Locuințe existente de tip rural, cu regim de înălțime mic (maxim P+1+M), situate în zonele de protecție a monumentelor istorice.

L2P - Locuințe de tip rural, cu regim de înălțime mic (maxim P+1+M), pe parcele neconstruite din zonele de protecție a monumentelor istorice.

L 1 - Locuințe existente de tip rural, cu regim de înălțime mic (maxim P+1+M)

L2 - Locuințe de tip rural, cu regim de înălțime mic (maxim P+1+M), din noile extinderi sau din enclavale neconstruite.

M- ZONE MIXTE :

M1 – Funcțiuni mixte de agrement

IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII :

IS 1 – Unitati socio-culturale

IS 2 – Unitati comerciale si servicii

IS 3 – Unitati de invatamant

IS 4 – Unitati administrative

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A1 - Unitati de productie si de depozitare

A2 – Unitati agro-zootehnice

V - ZONA SPATIILOR VERZI

V 1 - Spatii verzi publice:

V 1a - Parcuri, gradini publice, scuaruri si fasii plantate (publice);

V 1b - Amenajari sportive;

V 2 - Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede;

V 3 - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

V4 – Fasii plantate de protectie sanitara

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T 1 - Transporturi rutiere:

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G 1 - Cimitire

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE MAJORE.

III. ANEXE

- 1. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR**
- 2. DICTIONAR DE TERMENI URBANISTICI**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI OARȚA DE JOS, JUDEȚUL MARAMUREȘ
Sat resedinta de comuna – Oarța de Jos
Sat apartinator – Oarța de Sus
Sat apartinator – Orțuța**

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM:

În sensul Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare:

***Regulamentul general de urbanism** reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.*

***Regulamentul local de urbanism** cuprinde și detaliează prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.*

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Comunei Oarța de Jos.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

2. BAZA LEGALĂ:

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

- Codul Civil.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor.
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor Nr. 3 din 6 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor localitățile, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000.
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.

- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIP- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

3. DOMENIU DE APLICARE:

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Oarța de Jos, care cuprinde Sat reședința de comuna – Oarța de Jos, Sate apartinătoare – Oarța de Sus și Oțîța.

3.2 Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor în intravilanul Comunei Oarța de Jos.

3.3. Pentru terenurile noi introduse în intravilan care necesită realizarea de drumuri pe trasee noi sau lucrări de dezvoltare a infrastructurii edilitare, în vederea construirii se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale. Acestea se vor elabora respectând prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a Comunei Oarța de Jos.

3.4. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

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

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și

distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.

- Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

3.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Codului Civil. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea procedurii de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General preia prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajare a teritoriului elaborate anterior :

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național, cu cele șase secțiuni aprobate.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, Județul Maramures
- Planul Urbanistic General al Comunei Oarța de Jos

5. CONDIȚII DE APLICARE.

5.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Codului Civil și a Regulamentului General de Urbanism, le detaliează și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a Comunei Oarța de Jos.

5.2. Pentru zonele de extindere, situate între intravilanul existent și intravilanul propus, care necesită realizarea de drumuri pe trasee noi sau lucrări de dezvoltare a infrastructurii edilitare este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii.

5.3 Pentru zonele centrale ale localităților, zonele de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor sau a altor zone stabilite conform planșei anexate de Unitari Teritoriale de Referință, se impune elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, conform Legii 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului cu completările și modificările ulterioare.

5.4 Pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ, pentru stabilirea condițiilor de construire se vor elabora Planuri Urbanistice de Detaliu acolo unde serviciul de urbanism consideră ca acest lucru este necesar.

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

6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

6.1. Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construite

- front minim la strada;
- retrageri minime obligatorii

6.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

7.1. Zona funcțională este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația 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 de împărțire a teritoriului în zone funcționale.

7.2. Unitatea teritorială de referință (UTR) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și architectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj, cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similare.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei anexate de Unități Teritoriale de Referință.

7.3. Structura conținutului Regulamentului Local de Urbanism:

Fiecare dintre zonele și unitățile teritoriale de referință - UTR fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1	UTILIZARI ADMISE
ARTICOLUL 2	UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI
ARTICOLUL 3	UTILIZARI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI

ARTICOLUL 7	POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 8	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE
ARTICOLUL 9	ACEEASI PARCELA
ARTICOLUL 10	CIRCULATII SI ACCESE
ARTICOLUL 11	STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 12	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
ARTICOLUL 13	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ARTICOLUL 14	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ARTICOLUL 15	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 16	IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

8. OBSERVAȚII

8.1. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

8.2. *Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă. Pentru fiecare investiție nouă se va elibera un Certificat de Urbanism în care se va preciza, în funcție de UTR-ul în care se găsește parcela pe care se dorește realizarea investiției respective, regimul tehnic de construibilitate conform articolelor din RLU. Regimul tehnic din RLU va fi completat direct în Certificatul de Urbanism eliberat sau ca anexa la acesta cu obligativitatea respectării întocmai a condițiilor impuse.*

8.3. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute, protecție și de zonele de interdicție, stabilite prin Planul urbanistic general.

8.4. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale), până la realizarea studiilor și lucrărilor care să conducă la eliminarea acestor riscuri. În sensul prezentului regulament, prin zone de risc natural se înțelege alunecări de teren și zone inundabile.

PRESCRIPTII GENERALE CU PRIVIRE LA:

ZONE CU OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU – REGLEMENTARI:

1. Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se face numai în baza Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
2. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național.
3. Protejarea monumentelor istorice reprezintă totalitatea măsurilor cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale.
4. Zona de protecție a monumentelor istorice reprezintă suprafețele de teren cu imobilele aferente din jurul monumentului istoric delimitate prin planurile urbanistice, avizate și aprobate conform legii, în care se instituie reglementări privind executarea de lucrări în zonă.
5. Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 3 din legea 422/2001 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.
6. Zona protejată reprezintă suprafețele de teren cu imobilele aferente, după caz, situate în intravilanul sau extravilanul localităților, delimitate prin planurile de amenajare a teritoriului sau prin planurile urbanistice avizate și aprobate conform legii, prin care se stabilesc reglementări pentru intervențiile în zonele construite sau naturale protejate.
7. Pentru fiecare imobil (parcelă și fond construit) declarat monument istoric sunt permise doar intervențiile de conservare-restaurare.
8. Intervențiile de conservare-restaurare constau într-un ansamblu organizat de lucrări care, prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului, permit conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci.
9. Pentru orice intervenție de conservare-restaurare efectuată asupra imobilelor (parcelă și fond construit) încadrate în această categorie de valori culturale este obligatorie elaborarea unui studiu istoric de fundamentare a documentației de specialitate (proiect de conservare-restaurare) care urmează să fie elaborată în vederea execuției.

10. Pentru obtinerea autorizatiei de construire, in zonele de protectie a monumentelor istorice se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural Maramures.

11. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

12. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

13. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

14. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

15. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

ZONE DE SIGURANTA SI PROTECTIE SANITARA:

1. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

2. 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 PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

3. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele 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) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

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

5. Se vor asigura zone de protecție sanitară între zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc. și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 536/1997 publicat în MO 140/1997.(VEZI ANEXE)

6. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante 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 zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, de odihnă și recreere, instituții social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități.

7. Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare va fi de minim 300 m (exceptand statiile ecologice).

8. Se interzice construirea în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.

ZONE DE SIGURANTA SI PROTECTIE PENTRU INFRASTRUCTURA TEHNICĂ:

1. Zona de protecție la liniile electrice coincide cu zona de siguranță.

2. Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 kV.

3. Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; 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.

4. Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 536/1997, art.8,10,11 și 43.

5. Zona de siguranță pentru conducta de transport gaze (după echiparea zonei) este de 20 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

6. Zona de protecție pentru conducta de transport gaze este de 200 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz eliberat de deținătorul conductei.

ZONE CU RISC GEOTEHNIC

1. În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

2. Pentru zonele care cuprind terenurile situate în pantă unde stabilitatea terenului este relativ bună (zone cu risc de alunecare), pentru menținerea acestora în cazul executării unei excavații în versant, se pune problema menținerii echilibrului existent în zonă. În acest sens se recomandă următoarele amenajări:

- amplasarea de construcții care să profite de panta terenului (construcții în trepte);
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.
- în aceste zone nu se vor executa decapări (excavații) fără sprijiniri;

3. La amplasarea de noi construcții se va ține seama de rețelele subterane și supraterrane existente și, nu în ultimul rând, de asigurarea stabilității construcțiilor existente.

4. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

CAI DE COMUNICATII:

1. Străzile propuse în noile enclave sau extinderi cu locuințe individuale vor fi minim de categoria a III-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca niște fundături.

2. Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m

3. Străzile noi se vor realiza respectând profilele transversale tip întocmite pe planșele anexate.

4. Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.

5. 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 stratificație și tip de îmbrăcăminte) cel puțin identic cu cel existent la începerea lucrărilor

DREPTUL DE PARCELARE:

Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U)

1. Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001)

2. 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, în sensul celor prevăzute anterior;

3. Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRII NOI:

Pentru terenurile care necesită parcelări, este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor, retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, etc.

DISTANTE MINIME SI FORMA PARCELELOR:

Pentru ca o parcelă să poată fi construibilă trebuie să îndeplinească anumite cerințe privind suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea (prevăzute mai jos); fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune, cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

Prezentul regulament stabilește distanțele minime și formele parcelelor construibile diferențiat, pe categorii de funcțiuni și UTR-uri.

UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRIILOR

- Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;

- O dată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

II – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN:

L - ZONA DE LOCUIT

CL1 - Locuinte existente, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), din zona centrala

CL2 - Locuinte cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), din enclavele neconstruite ale zonei centrale

CL3 - Locuinte existente, cu regim de inaltime mediu (maxim P+2+M), din zona centrala

L1P – Locuinte existente de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), situate in zonele de protecție a monumentelor istorice.

L2P - Locuinte de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), pe parcele neconstruite din zonele de protecție a monumentelor istorice.

L 1 - Locuinte existente de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M)

L2 - Locuinte de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), din noile extinderi sau din enclavele neconstruite.

M- ZONE MIXTE :

M1 – Functiuni mixte de agrement

IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII :

IS 1 – Unitati socio-culturale

IS 2 – Unitati comerciale si servicii

IS 3 – Unitati de invatamant

IS 4 – Unitati administrative

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A1 - Unitati de productie si de depozitare

A2 – Unitati agro-zootehnice

V - ZONA SPATIILOR VERZI

V 1 - Spatii verzi publice:

V 1a - Parcuri, gradini publice, scuaruri si fasii plantate (publice);

V 1b - Amenajari sportive;

V 2 - Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede;

V 3 - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

V4 – Fasii plantate de protectie sanitara

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T 1 - Transporturi rutiere;

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G 1 - Cimitire

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE MAJORE.

L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este formata din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

CL1 - Locuinte existente, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), din zona centrala

CL2 - Locuinte cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), din enclavele neconstruite ale zonei centrale

CL3 - Locuinte existente, cu regim de inaltime mediu (maxim P+2+M), din zona centrala

L1P - Locuinte existente de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), situate in zonele de protectie a monumentelor istorice.

L2P - Locuinte de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), pe parcele neconstruite din zonele de protectie a monumentelor istorice.

L 1 - Locuinte existente de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M)

L2 - Locuinte de tip rural, cu regim de inaltime mic (maxim P+1+M), din noile extinderi sau din enclavele neconstruite.

UTR-urile CL1, CL2 si CL3 sunt caracteristice zonelor centrale, unde sunt concentrate cele mai importante institutii administrative si sociale, culturale, unitati comerciale si servicii cu profil specializat, amenajari variate de spatii verzi si pietonale, locuinte, constituind cadrul ambiental reprezentativ cel mai frecventat de locuitorii comunei. Densitatea constructiilor si regimul de inaltime al cladirilor este mai mare decat in restul zonelor, permitandu-se ca procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului sa fie mai mari. UTR CL3 cuprinde zona de locuinte colective, situate in centrul localitatii Oarta de Jos, realizate in anii '70.

UTR-urile L1P si L2P au fost stabilite pentru terenurile cu destinatia de locuinte si functiuni complementare, mobilate (cu cladiri) sau nu, incluse in zona de protectie a monumentului istoric din localitatea Ortita.

Zona de protectie a fost stabilita in conformitate cu Legea 422/2001, luand in considerare si alte aspecte precum relatii de covizibilitate, fond construit si cuprinde parcelele situate la cel putin 200 de metri de obiectiv. Zona de protectie este delimitata astfel: la sud – drum secundar si valea Stanjarului, la vest – cimitir si limita intravilanului propus, la nord si est – valea Maguri.

UTR L1 si L2 se caracterizeaza prin locuințe individuale, majoritatea avand un regim de inaltime maxim P+1+M niveluri, din tesutul existent, diferit de zona centrala, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum si o ilustrare a evoluției localității.

Tipologia locuintelor existente in Comuna Oarța de Jos este caracteristica zonelor rurale, cu regim de construire izolat, inaltime mică si anexe pentru cresterea animalelor.

În prezent se remarcă existența caselor tradiționale care respectă principiile generale ale casei din Zona Codrului, însa dupa 1950 și mai ales în anii 70 – 80 ai secolului al XX-lea s-a construit diferit, arhitectura având influențe urbane.

Diferențele constau în formă, dimensiuni și materiale folosite. Casele sunt construite majoritatea din zidărie de cărămidă, iar acoperișul are șarpantă de lemn și învelitori din țiglă.

Elevația constă cel mai adesea din parter, rareori un etaj, cu un subsol sau demisol, funcție de terenul pe care este construită casa. La unele anexe exista peste parter un etaj cu pereți din materiale ușoare, folosit ca depozit de materiale sau mărfuri.

Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu aceeași planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită reliefului.

Restricții impuse :

- Este obligatoriu ca in zonele afectate de inundatii sa se efectueze lucrari de regularizare si indiguiri.
- Este obligatoriu ca in zonele cu risc de producere a alunecarilor de teren sa se efectueze studii si expertize geotehnice, pentru orice lucrari de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care sa stabileasca masurile de prevenire/inlaturare a fenomenelor.
- Pentru UTR L1P si L2P se vor respecta restrictiile zonei de protecție a monumentului istoric Biserica de lemn Sf. Arhangheli Mihail și Gavril, sat Orțița. Aceasta a fost instituită cu scopul de a asigura conservarea si valorificarea cadrului arhitectural al obiectivului cu valoare de patrimoniu prin controlul strict al interventiilor in zona (demolari, constructii noi, modificari ale constructiilor existente, etc.). Reglementarile pentru UTR-urile cuprinse in aceasta zona se vor detalia printr-un plan urbanistic zonal delimitat conform plansei de unitati teritoriale de referinta.

- In vederea construirii, pentru terenurile incluse in zona de protectie a monumentului, se va solicita avizul Directiei Judetene de Cultura, Culte si Patrimoniu National Maramures, dupa intocmirea si aprobarea in prealabil a unui Plan urbanistic zonal. Acesta se va elabora pe intreaga zona de protectie stabilita prin prezentul PUG (PUZ ZP) si va cuprinde reglementari detaliate cu privire la reglementarile tehnice si estetice de realizare a constructiilor, cu conditia respectarii prevederilor prezentului RLU. Până la momentul elaborării și aprobării PUZ se vor respecta articolele de mai jos.
- Pentru zona centrala si pentru zonele noi introduse in intravilan care nu au rezolvate problemele legate de accese, retele edilitare sau pentru terenuri care necesita parcelari, in vederea construirii, se vor intocmi PUZ-uri, conform plansei anexate de Unitati teritoriale de referinta(PUZ ZC).
- Se vor respecta traseele drumurilor propuse, traseele retelelor edilitare cu zonele de protectie aferente, zonele de protectie sanitara din jurul cimitirelor (50m).

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CL1+CL2+L1+L2+L1P+ L2P :

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Cladiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucatarie de vara, etc.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca

CL3:

- Locuințe colective si functiuni comerciale la parter.
- Spatii verzi amenajate

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CL1+CL2+CL3+L1+L2 +L1P+ L2P :

- Se admit functiuni complementare: unitati de interes public, spatii administrative, comerciale (de capacitate redusa), de cult, de invatamant, structuri de primire turistica (pensiuni), servicii, cabinete individuale, etc., cu conditia ca acestea sa isi desfasoare activitatea exclusiv in interiorul cladirilor si sa nu incomodeze in niciun fel zonele rezidentiale.
- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren, zone inundabile), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferenta.

- Se admit cladiri pentru cresterea animalelor cu o capacitate maxima de 5 capete porcine si 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuintelor învecinate si la minimum 25 m de cladirile din zona IS
- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea conditiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

CL1+CL2+CL3:

- pentru zona centrala s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea Planurilor urbanistice zonale care se vor realiza conform plansei de Unitati teritoriale de referinta(PUZ ZC).

CL3:

- Se admit spatii comerciale sau de servicii la parterul blocurilor de locuinte cu conditia ca acestea sa nu desfasoare un program prelungit (dupa ora 20:00), sa asigure accesul din exterior (nu prin scara blocului) si sa nu aduca discomfort locatarilor.

L1 :

- se admit reconstruiri, extinderi ale cladirilor numai in cazul respectarii POT-ului si CUT-ului prevazute la sectiunea III, articolele 15 si 16.
- mansardarea cladirilor existente se va realiza cu conditia ca suprafata acesteia sa nu depaseasca cu mai mult de 60 % aria nivelului curent;

L2:

- Pentru zonele noi introduse in intravilan, se vor elabora PUZ-uri în situatiile în care se doreşte asigurarea acceselor sau a echiparii edilitare pentru mai multe parcele, schimbarea funcţiunii stabilite prin PUG, a înălţimii maxime admise, modificarea coeficientului de utilizare a terenului şi/sau a procentului de ocupare a terenului. PUZ-urile vor respecta prevederile RLU aferent PUG.

L1P+ L2P :

- In vederea construirii, pentru terenurile incluse in zona de protectie a monumentului, se va solicita avizul Directiei Judetene de Cultura, Culte si Patrimoniu National Maramures, dupa intocmirea si aprobarea in prealabil a unui Plan urbanistic zonal.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

CL1 + L1+CL3+ L1P:

- se va mentine parcelarul existent

CL2:

- suprafata minima a parcelei pentru a fi construibila este de 500 de metri, cu front la strada de cel putin 12 metri.

L2+L2P :

Parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

- parcela are suprafata minima de **750 mp** si un front la strada de minim **12,0 m**. In cazul in care pe parcela se realizeaza si anexe, suprafata minima a parcelei va fi de **1000 mp**, cu front la strada minim de **15 m**.

- adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.

- parcela este accesibila dintr-un drum (de minim 3,0 m) public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CL1+CL2+CL3+L1+L2+L1P+ L2P :

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim 3 metri.
- pentru zonele noi constituite, amplasarea cladirilor fata de aliniamente se va face conform P.U.Z.

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

CL1+CL2+CL3+L1+L2+L1P+ L2P :

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din media inaltimilor cladirilor masurate la cornisa, dar nu mai putin de **3,00** metri pentru parcele cu fronturi mai mari de 15 metri si **1,90** metri pentru fronturi mai mici de 15 metri.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin **5.0** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CL1+CL2+CL3+L1+L2+L1P+ L2P :

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din media inaltimilor cladirilor masurate la cornisa, dar nu mai putin de 3 metri.

- Deseurile zootehnice rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor si de cel putin 25 m fata de zona IS.

- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CL1+CL2+CL3+L1+L2+L1P+ L2P :

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 3.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CL1+CL2+CL3+L1+L2+L1P+ L2P :

- stationarea autovehicolelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, in spatii amenajate (garaje, platforme, parcuri).

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis :

CL1+CL2+ L1+L2+L1P+ L2P : P+1+M

Inaltimea maxima adimisa la cornişă : 6 m

Inaltimea maxima adimisa la coamă : 9 m

CL3 : P+2+M

Inaltimea maxima adimisa la cornişă : 9 m

Inaltimea maxima adimisa la coamă : 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CL1+CL2+CL3+L1+L2:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- la finisarea fatadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire
- se recomandă folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare caramiziu sau maro
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- dacă se va folosi tablă sau sindrila bituminoasă aceasta va avea doar culoare maro închis sau caramiziu (nu roșu sau bordo-visiniu)
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei

- se recomanda ca ferestrele si usile exterioare sa se realize din lemn vopsit alb sau baituit

L1P :

- se impune pastrarea componentelor valoroase prin interventia cu prudenta la amenajarea cladirilor existente, la eliminarea unor cladiri aflate în stare degradata
- interventiile asupra cladirilor existente se vor realiza fara intocmirea PUZ – pentru cele care nu modifica structura de rezistenta si/sau aspectul arhitectural al constructiilor, respectiv cu PUZ pentru celelalte tipuri de interventie, elaborat si aprobat conform legilor în vigoare.
- Imobilele cu valoare ambientală (cladiri realizate dupa specificul local), vor putea suferi intervenții în condițiile stabilite de lege. Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor cu valoare ambientală.
- Construcțiile existente vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zona.
- Intervențiile de orice natură vor fi efectuate numai cu avizul Directiei Judetene de Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural Maramureș. Nu sunt permise intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric, în special al celor de la fațadă. Se va restaura tâmplăria originală a golurilor existente. In cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma acestora, finisajele, inclusiv subîmpărțirile șprosurilor, materialele, etc.
- Asupra imobilului monument istoric, înscrise în Lista Monumentelor Istorice din 2010, nu se vor efectua nici un fel de intervenții, în afara celor permise de Legea 422/2001, republicată și numai în condițiile stabilite de aceasta, sub sancțiunea legislației în vigoare.

L2P

Noile cladiri se vor incadra si vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă. Acestea se vor realiza conform PUZ, respectand articolele de mai jos :

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, placajelor ceramice din sticlă sau materiale plastice. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.

- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Nu se admite tâmplărie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, cărămidă de sticlă, polycarbonat.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice, paie. Nu se admit învelitori metalice (cu excepția tablei fâltuite), materiale plastice sau bituminoase. Sunt interzise culorile stridente, atipice;
- **Lucarnele** vor avea forme adecvate specificului local; se admit ferestre de tip luminator, dacă acestea nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă; nu se admit decorații la jgheaburi, burlane, ornamente de coamă din material plastice.
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CL1+CL2+CL3+L1+L2 +L1P+ L2P :

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri.
- se admit solutii locale de echipare edilitara cu conditia respectarii normelor sanitare si asigurarii posibilitatii de racordare la retelele publice viitoare.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CL1+CL2+CL3+L1+L2+L1P+ L2P :

- spatiile libere din incinte vor fi plantate si amenajate in procent de minim 50 % din suprafata parcelei, cu exepția UTR-urilor din zonele centrale (CL1+CL2+CL3) unde densitatea constructiilor este mai mare si se recomanda un procent de cel putin 30 % pentru spatii verzi amenajate.

- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

CL1+CL2+CL3+L1+L2+L1P+ L2P :

– imprejmuirile vor fi spre strada de maxim **2,00** m inaltime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. si o parte transparenta realizata din lemn sau fier, dublate eventual cu gard viu; imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim **2,00** m inaltime

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

CL1+ CL2+CL3 : POT maxim = 50 %,

L1+ L2+L1P+ L2P : POT maxim = 30%,

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

CL1+ CL2+CL3 : CUT maxim = 1,5.

L1+ L2+L1P+ L2P : CUT maxim = 0,9.

M1 – FUNCTIUNI MIXTE DE AGREMENT

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

Pentru analiza de detaliu a zonei se vor elabora Planuri urbanistice zonale, conform plansei de Unitati teritoriale de referinta. Se vor respecta urmatoarele conditii:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi cel stabilit prin planșa de Unitati teritoriale de referinta, pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei.
- se vor include zonele de protectie/siguranta/servitute stabilite prin PUG, iar amenajarea se va realiza ținând cont că zona este inclusă în zona de protecție a monumentului istoric
- dupa aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrarile de construire pe baza PUZ, dupa caz.

Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE .

M1:

- structuri de primire
- activitati sportive in spatii desoperite sau acoperite
- activitati legate de agrement sau/si turism

- loisir in spatii acoperite si descoperite;
- alimentatie publica si mic comert pentru turism
- restaurante, terase amenajate pentru comert
- mobilier urban, spatii pentru joc și odihnă;
- spatii plantate-squaruri, parcuri publice sau private
- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 :

- amenajarea zonei se va realiza numai în urma studierii acesteia printr-un PUZ aprobat conform Legii în vigoare, care să respecte prevederile articolelor de mai jos.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M1:

- orice alte activitati decat cele mentionate la articolul 1.

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

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

M1:

- suprafata minima a parcelei trebuie sa fie de minim 800 mp si front la strada de minim 15 m.
-

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1:

- Cladirile se vor retrage de la aliniament cu cel putin 4 metri.

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

M1:

- cladirile vor fi retrase cu minim 3.0 metri de la limitele laterale ale parcelei si cu minim 5.0 metri de la limita posterioara a acesteia.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M1:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri lățime, dintr-o circulație publică sau privată

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1:

- staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelor, în afara circulațiilor publice.
- pentru vizitatori se vor prevedea parcaje conform normelor în vigoare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1:

- clădirile vor avea regimul de înălțime maxim admis de P+1+M.
- înălțimea maximă admisă la coama: 6 metri
- înălțimea maximă admisă la cornisa (streșina): 9 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1:

Aspectul exterior al clădirilor se va realiza ținând cont că UTR M1 este situat în zona de protecție a monumentului istoric, prin urmare **se vor respecta prevederile articolului 11 ale UTR L2.**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, după echiparea zonei;
- se admit soluții provizorii stabilite prin PUZ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1:

- Se vor amenaja spații verzi în proporție de cel puțin 50% din suprafața parcelor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1:

- împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim **2.00** m înălțime din care un soclu opac de maxim **0.60** m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **1,80** m. înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

M1:

- POT maxim de 35 %

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

M1:

- C.U.T. maxim admis = 1.25

IS- ZONA INSTITUTIIL PUBLICE SI SERVICIIL:

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde unitati socio-culturale, unitati comerciale si servicii, unitati de invatamant, situate in localitatile apartinatoare comunei Oarța de Jos.

Institutiile publice sunt limitate, fiind adaptate la cerintele locale. In sate, exista unitati de invatamant prescolar sau scolar, unitati culturale și de cult. Unitatile comerciale sunt in general reprezentare de magazine mixte. Instituțiile administrative sunt situate în satul reședință de comună Oarța de Jos..

Zona cuprinde urmatoarele UTR-uri:

- IS 1 – Unitati socio-culturale
- IS 2 – Unitati comerciale si servicii
- IS 3 – Unitati de invatamant
- IS 4 – Unitati administrative

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

IS 1: - constructii de cult: lacasuri de cult

- constructii de cultura: cămine culturale, sali de reuniune, unități de cult (biserici)

IS2: - constructii comerciale: comert alimentar, nealimentar, magazine, servicii, cofetarii, cafenele, baruri, constructii de sanatate: dispensar, stomatologie, farmacie.

IS3: - constructii de invatamant: invatamant prescolar - gradinite, scoli primare, gimnaziale

IS4 : – Unitati administrative : primărie, poliție, centru agricol.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

IS1+IS2+IS3+ IS4 :

- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile neconstruite cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, parcare si spatii verzi conform prezentului RLU si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente.

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

- autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

- se permite realizarea dotărilor publice ca funcțiune complementară in UTR –rile de locuințe, cu condiția ca acestea să nu producă discomfort.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevazute la articolele 1 si 2.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **15.0 metri**;

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 metri**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si caracterul zonei construite;

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- in cazul cladirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse, dar nu mai putin de 3.0 metri

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinat ; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

IS 1 – pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere minim 5 locuri de parcare.

- Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori si spectatori si personal, dupa cum urmeaza :
 - cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere
 - un loc la 10-20 locuri in sala

IS 2 - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp
- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri de masa ; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- pentru constructiile de sanatate va fi prevazut cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

IS 3 – pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

IS4 – cate un loc pentru 5 angajati

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile invacinate.

Regim de inaltime maxim admis :

IS 1+ IS2+ IS3+IS4 : P+2+M

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, dar respectand conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- cladirile cu functiuni publice vor beneficia de o arhitectura echilibrata - moderna, a carei imagine sa asigure legatura dintre fondul construit existent si cel viitor dezvoltat.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice după echiparea zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se admit solutii provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice..

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

IS1 : - pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate.

- Pentru toate constructiile culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei – 10-20% din suprafata totala a terenului.

IS2 :- pentru constructiile de sanatate vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza :

- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/pacient
- pentru crese speciale : 10-15mp/copil
- pentru constructiile comerciale, vor fi prevazute cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare 2-5% spatii verzi din suprafata totala a terenului.

IS3 : pentru unitatile de invatamant prescolar, incintele vor fi prevăzute cu spațiu verde cu lățimea de minimum 25 m, cu rol în reducerea influenței zgomotului stradal.

IS4 : vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ in proportie de minim 15 % din suprafata terenului

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiuri :
 - imprejmuiuri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.
 - imprejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente sau din gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice, cu mentiunea de a se respecta POT maxim = 50%.

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

IS1+IS2+IS3+IS4 :

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice, dar fără a se depăși CUT maxim = 2,2.

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

Zona cuprinde urmatoarele UTR-uri:

- A1** - Unitati de productie si de depozitare
- A2** - Unitati agrozootehnice

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale și de creștere a animalelor, conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, 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, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive.

UTR A1 se caracterizează prin unități existente și zone propuse pentru dezvoltări ulterioare de producție, de prelucrare și depozitare. Pentru construire se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale (PUZ ZI), care să respecte și să detalieze prevederile prezentului regulament.

UTR A2 se caracterizează prin unități de creștere a animalelor, centre de colectare și prelucrare a produselor agricole, a fructelor de pădure și alte activități legate de agricultura.

Agricultura fiind principalul domeniu de activitate, se considera necesară dezvoltarea unor astfel de zone de activități agro-zootehnice în vederea valorificării produselor rezultate.

Unitățile agrozootehnice existente sunt amplasate în trupuri izolate sau în interiorul zonei industriale, respectând normele sanitare și distanțele minime impuse față de zonele de locuit.

Acestor unități li s-au stabilit zonele de protecție, conform capacităților, zone în care nu se vor autoriza construcții de locuințe și funcțiuni complementare (instituii de învățământ, de sănătate, etc) sau construcții care necesită factori de mediu lipsiți de impurități (industrie alimentară).

Se preconizează o dezvoltare a acestui sector, de aceea s-au alocat noi suprafețe de teren având această funcțiune.

Pentru construire, se impune elaborarea P.U.Z (PUZ ZAg). Funcțiunile admise/admise cu condiționări stabilite prin prezentul RLU au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ. Se vor institui în schimb zone de protecție conform legii în vigoare, care în baza unor studii de fundamentare (Studii de impact asupra mediului și sănătății populației), pot fi modificate, după caz.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE :

A1 : Activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul)

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

o Secțiunea C – industria prelucrătoare :

- ☐ Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
- ☐ Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
- ☐ Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
- ☐ Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
- ☐ Diviziunea 15 – Tabăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinarie, harnasamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blanurilor.
- ☐ Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
- ☐ Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporturi înregistrabile
- ☐ Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de bază și a preparatelor farmaceutice

- ☐ Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
- ☐ Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Productia de profile obtinute la rece
- ☐ Diviziunea 25 – industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii.
- ☐ Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice
- ☐ Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
- ☐ Diviziunea 28 - Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.
- ☐ Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor si semiremorcilor
- ☐ Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
- ☐ Diviziunea 32 – Alte activitati industriale
- ☐ Diviziunea 33 - Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor
 - Sectiunea G – Comert cu ridicata si amanuntul; repararea autovehiculelor si motocicletelor:
- ☐ Diviziunea 45 - Comert cu ridicata si cu amanuntul, intretinerea si repararea autovehiculelor si a motocicletelor
- ☐ Diviziunea 46 - Comert cu ridicata cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete
 - Sectiunea H – Transport si depozitare :
- ☐ Diviziunea 52 – Depozitare si activitati auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitare
 - Sectiunea J – Informatii si comunicatii :
- ☐ Diviziunea 58 – Activitati de editare
- ☐ Diviziunea 59 - Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune; inregistrari audio si activitati de editare muzicala
- ☐ Diviziunea 60 - Activitati de difuzare si transmitere de programe
- ☐ Diviziunea 61 – Telecomunicatii
- ☐ Diviziunea 62 - Activitati de servicii in tehnologia informatiei
- ☐ Diviziunea 63 - Activitati de servicii informatice
 - Sectiunea N – Activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport :
- ☐ Diviziunea 77 – Activitati de inchiriere si leasing
- ☐ Diviziunea 78 - Activitati de servicii privind forta de munca
- ☐ Diviziunea 79 - Activitati ale agentiiilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica

– suprafete de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.

– depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

– depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturise mici.

– plantatii verzi de protectie

A2 :

- ferme sau crescatorii de animale
- ferme mixte
- centre de colectare si prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de padure
- activitati legate de utilizarea si prelucrarea terenului agricol sau activitati legate de cresterea animalelor.
- plantatii verzi de protectie

Sunt permise urmatoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

- Sectiunea A – Agricultura, Silvicultura si pescuit
 - Diviziunea 01 – grupa 014 Cresterea animalelor
 - grupa 015 Activitati in ferme mixte (cultura vegetala combinata cu cresterea animalelor)
 - grupa 016 Activitati auxiliare agriculturii si activitati dupa recoltare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A1 :

Pentru toate suprafetele noi introduse s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z, conform plansei de Unitati teritoriale de referinta.

– Activitatile aferente codurilor CAEN care fac parte din sectiunile prezentate la articolul 1, dar care nu au fost mentionate, se vor putea realiza cu conditia intocmirii unui Plan urbanistic zonal, care va avea ca studii de fundamentare studii de impact asupra mediului si asupra sanatatii populatiei, care vor stabili masurile de eliminare/diminuare a impactului asupra mediului, astfel incat sa nu incomodeze activitatile vecine.

– In cazul in care PUZ –ul va necesita detalieri, pentru mobilarea parcelei se vor realiza planuri urbanistice de detaliu.

– Se admit functiuni de locuire temporara numai pentru angajatii unitatilor.

– Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

– se admit functiuni complementare (agrozootehnice) cu cele mentionate la articolul 1 cu conditia ca PUZ-ul intocmit pentru zona respectiva sa aiba ca studii de fundamentare Studii de impact asupra mediului si sanatatii populatiei, care sa stabileasca daca si in ce conditii se pot realiza viitoarele obiective.

A2 :

Pentru toate suprafetele s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z, conform plansei de Unitati teritoriale de referinta.

Unitatile zootehnice vor fi limitate la urmatoarele numere de capete de animale si vor avea instituite urmatoarele zone de protectie:

- Ferme si ingrasatorii de taurine: 500 capete - zona de protectie: 200m
- Ferme de cabaline: 100 capete - zona de protectie: 100m
- Ferme de pasari: 5000 capete - zona de protectie: 500m
- Complexe avicole industriale – zona de protectie 1000m
- Ferme de ovine - zona de protectie: 100m
- Ferme de porci: 2000 capete - zona de protectie: 500m
- 10000 capete – zona de protectie: 1000m

Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

- Se admit functiuni complementare (depozitare, prelucrare, etc) cu conditia realizării unor studii de impact asupra mediului si sanatatii populatiei, care sa stabileasca daca si in ce conditii se pot realiza viitoarele obiective

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

A1+A2 :

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

A1+ A2 :

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **15,00** metri si o suprafata minima de **1000** mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A1+ A2 : – conform P.U.Z

- se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :

- **10,0** metri pe strazile de categ. a II-a
- **6,0 - 8.0** metri pe strazile de categ. a III-a

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

A1+ A2 : – conform P.U.Z

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

A1+ A2 : – conform P.U.Z

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **4,0** metri.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice .

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

A1+ A2 : – conform P.U.Z

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita , dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime

de minim **3.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1+ A2 : – conform P.U.Z

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.
- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 20% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

A1+ A2 : – conform P.U.Z

- inaltimea maxim admisa : 7 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A1+ A2 : conform P.U.Z

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A1+ A2 : – conform P.U.Z

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare (după echiparea zonei) si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- Se admit si solutii provizorii/locale conform PUZ, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A1+ A2 : – conform P.U.Z

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajat incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **30%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

A1+ A2 : - conform P.U.Z.

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m. si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doilea gard transparent de maxim **2.00** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de intrarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

A1: POT maxim 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1: CUT maxim = 1,00.

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

Se compune din urmatoarele UTR-uri:

V 1 - Spatii verzi publice:

V 1a - Parcuri, gradini publice, scuaruri si fasii plantate (publice);

V 1b - Amenajari sportive;

V 2 - Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede;

V 3 - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

V 4 - Fasii plantate de protectie sanitara.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și plantări de diferite tipuri.

Suprafetele intravilane cu risc de producere a alunecarilor de teren vor fi plantate in vederea stabilizarii versantilor.

Se vor realiza fasii plantate de protectie sanitara pentru cimitire.

Se va urmări imbunatatirea calitatii mediului si infrumusetarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafetelor plantate – parcuri, scuaruri, fasii de protectie, ornamente florale, amenajari pentru joc si odihna, mobilier urban, etc.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V 1 a - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurata limitata la cel mult 60 mp.

V 1b - sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite

V 2 - sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate

V 3 + V 4 - conform legilor si normelor in vigoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V1 - V4 se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;

- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.

- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local.

- Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V 1 - V 4 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite, cu exceptia celor prevazute la articolul 2;

- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport;

- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

V 1 - V 4 - conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V 1 - V 4 conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V 1 - V 4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

T 1 - TRANSPORTURI RUTIERE

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de transporturi dupa cum urmeaza:

T 1 - se conditioneaza acordarea autorizatiei de construire de calitatea cladirilor si amenajarilor vizibile din drumurile publice;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T 1 :

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente
- construcții si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor prin mijloace de transport cu tonaj si gabarit permis in localitate, instalatii de transfer, precum si serviciile anexe aferente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

T 1 :

- pentru zonele noi introduse în intravilan se recomandă respectarea unei retrageri de 24 de metri a construcțiilor față de drumul județean, în scopul de a oferi posibilități ulterioare de modernizare sau extindere;
- incintele unităților de transport și garajele publice se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitare prevăzute în anexa 3.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T 1 :

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - realizarea traversarilor pietonale sub și supraterrane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

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

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

T1- conform studiilor de specialitate.

- Se vor respecta profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T 1 - Conform cerintelor tehnice.

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

T 1 - Conform cerintelor tehnice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

T 1 – Conform cerintelor tehnice

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T 1- Conform cerintelor tehnice

- accesele si pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1:

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

T 1- Conform cerintelor tehnice, inaltimea cladirilor nu va depasi **7.0** metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

T 1- volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

T 1- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare (după echiparea zonei) si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T 1 – strazile noi propuse sau propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale intocmite pe planşa de Reglementari urbanistice, respectiv vor avea cel puțin 0.50 m spațiu destinat spațiilor verzi, fașiiilor plantate, de-o parte și de alta a carosabilului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T1- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim **2.00** metri din care un soclu de **0.30** m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.00** m înalțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

T 1 - conform studiilor de specialitate

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

T 1 - conform studiilor de specialitate

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele UTR-uri:

G 1 – UTR cimitire

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G1 - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- G1** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
 - Se vor lua in considerare masurile de protectie sanitara prevazute in anexa.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- G1** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- G1** - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- G1** - conform proiectelor de specialitate

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

- G1** - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- G1** - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- G 1**- conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- G1** – conform proiectelor de specialitate
- Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerintelor tehnice specifice functiunii.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- G1** - conform proiectelor de specialitate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G1 – se va tine cont de caracterul functiunii

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

G1 - se vor asigura: puncte de apa din retea publica, un punct sanitar, spatii de depozitare a deseurilor .
- se va sigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G 1 - conform proiectelor de specialitate
- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

G 1 :
- conform proiectelor de specialitate
- imprejmuirile spre strada vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2.00 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G 1 - conform proiectelor de specialitate

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

G 1 – conform proiectelor de specialitate

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare existente si viitoare (cladiri si instalatii apartinand alimentarii cu apa, energie electrica, tefelonie, canalizare, statia de epurare, statii de pompare, statii de transformare si reglare presiune, etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

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

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

TE - birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

TE - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

Se vor lua în considerare măsurile de protecție prevăzute în anexa.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

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

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

TE - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **500,00** mp și un front la stradă de minim **15,00** m.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și studii de impact asupra mediului și sănătății populației;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

TE - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament, sau se vor retrage la o distanță de minim **3,00** metri;

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

TE - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00** m;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

TE - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 30 % din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TE - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10,00 m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE - toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice, după echiparea zonei.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE :

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

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TE - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 m** din care un soclu de maxim **0,60 m**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de maxim 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

TE- POT maxim = 40 %, sau conform normelor tehnice specifice.

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

TE - CUT maxim = 1,00 mp ADC / mp teren, sau conform normelor tehnice specifice.

ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Zone rezervate pentru terenurile agricole.

Zone rezervate pentru terenurile forestiere.

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei Oarța de Jos se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului și sănătății populației, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE.

Suprafețele împădurite din extravilanul Comunei Oarța de Jos s-au delimitat conform planurilor topografice și a ortofotoplanurilor aferente localității.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederilor legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, 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.

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale localității;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Comunei Oarța de Jos se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, 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.

Intocmit: cart. Faur Camelia

Sef proiect: arh. Florut Florin Dan

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, în funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):
 - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 m amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.
 - adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 m, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. 0,70 - 0,100 m deasupra solului și min. 0,60 m sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.
- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap. 4):
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- ☐ 7 m (min) pentru LEA 400 kV;
- ☐ 6 m (min) pentru LEA 220 kV;
- ☐ 5 m (min) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• din localitate	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- drum expres - 50 m;
- drumuri naționale - 26 m;
- drumuri județene - 24 m;
- drum de centura- 22 m
- drumuri comunale - 20 m;

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Se considera, zona de protecție suprafața delimitată, cu o rază, de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr. 536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000 capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000 capete	1.000 m
Complex de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoierului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoierilor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa

Lățimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,	- 2 m in jurul construcției hidrometrice si instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m in jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

ANEXA 2. DICTIONAR DE TERMENI URBANISTICI:

Accesul direct – posibilitatea de intrare- iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela

Ampriza drumului – suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta

Arie naturala protejata – 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*).

Aspectul general al zonelor urbane si rurale – determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitia urbana etc

Bransamentul de apa – conducta de legatura de la reseaua publica de distributie la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometru si constructiile aferente (camin, vana de golire etc.)

Bransamentul de gaze – conducta de legatura, conducând gaz nemasurat de la o conducta aparținând sistemului de distributie pâna la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare

Bransamentul electric – partea din instalatia de distributie a energiei electrice cuprinsa între linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului)

Categoria strazii – se stabileste în functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizând servitutile care îl greveaza) ale acestuia

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 existenta limitata, precizata si prin Autorizatia de construire. De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida în 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 în spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza în aceleasi conditii în care se autorizeaza constructiile definitive (*Legea 50/1991*).

Coridor ecologic – zona naturala sau amenajata care asigura cerintele de deplasare, reproducere si refugiu pentru speciile salbatice terestre si acvatice (*OUG 57/2007*).

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumătate din înaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre în peretii de închidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci când pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înaltimea libera, se considera subsol si se include în numarul de niveluri subterane ale constructiei (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

Destinatia terenurilor – în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute în reglementarile cuprinse în planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii

Distantele minime de protectie între zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubritate care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât sa se asigure conditiile de protectie a populatiei împotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor.

Dotari publice – terenuri, cladiri, constructii, amenajari si instalatii, altele decât sistemul de utilitati publice, aparținând domeniului public sau privat al unitatilor teritorial-administrative sau al statului si destinate deservirii populatiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezinta obiectiv de utilitate publica.

Dotarile publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sanatate;
- obiective de cultura;
- obiective de sport si recreere;
- obiective de protectie si asistenta sociala;
- obiective de administratie publica;
- obiective pentru autoritatile judecatoresti.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, si clasificate tehnic, conform legislatiei si terminologiei tehnice, în autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene si comunale în extravilan si strazi în intravilan

Echiparea edilitara – ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura în teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant

Echiparea edilitara în sistem individual – asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice

Edificabil (suprafata edificabila) – suprafata componenta a unei parcele, în interiorul careia pot fi amplasate constructii, în conditiile regulamentului local de urbanism.

Fondul forestier national este constituit din paduri, terenuri destinate împaduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile pâraielor si terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate **paduri** terenurile acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0.25 ha. (*legea nr. 46/2008 - codul silvic*).

Functionile urbane – activitati umane specifice care se desfasoara într-o localitate, într-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare

Garajele – constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru stationarea, adapostirea, întreținerea si eventual reparatia autovehiculelor.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna 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;

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 cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

(11) daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici se calculeaza adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

(11) daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii (*legea 350/2001*).

Infrastructura feroviara – ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, cladirilor statiilor de cale ferata cu facilitatile aferente, precum si celelalte cladiri si facilitati destinate desfasurarii transportului feroviar

Interdictie de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistica urmare careia, într-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (*legea 350/2001*).

Intravilanul localitatii – 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 în circuitul agricol sau având o alta destinatie, înăuntrul caruia este permisa realizarea de constructii, în conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în planul urbanistic general (PUG) al localitatii (*legea 50/1991*).

Imrejmuirile – 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 învecinate

Habitat natural – zona terestra, acvatica sau subterana, în stare naturala sau seminaturala, care se diferentiaza prin caracteristici geografice, abiotice si biotice (*oua 57/2007*);

Limita intravilanului este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent în intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice își asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localitatilor, cât si pentru trupurile ce cuprind constructiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic

Locuinta individuala – (în 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 dependintele, dotarile si utilitatile necesare, având acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata în scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

Locuinte colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuinte, amplasat pe o singura parcela si situat în una sau mai multe constructii, având de regula acces comun si unde exista atât proprietati comune cât si proprietati individuale.

Mansarda (prescurtat: M) – spatiu functional amenajat în volumul podului constructiei. Se include în numarul de niveluri supraterane. (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*). În sensul prezentului regulament, se considera mansarde acele spatii care respecta urmatoarele conditii suplimentare:

- podul constructiei va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul constructiei nu va depasi, în proiectie orizontala, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafata desfasurata a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele functionale si/sau decorative amplasate în 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), necesitând 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 închise sau deschise, delimitat de plansee. Constituie nivel supanta a carei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spatiului în care se afla (*p118-99 normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale carui limite exterioare, în 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, în asa fel încât 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 publica – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorarile 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; îndiguiri si regularizari de râuri; 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 adâncime; cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de învățământ, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor natural si a monumentelor naturii; prevenirea si înlăturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (*legea 33/1994, o. MLPAT nr. 21/n/2000*)

Parcajele – spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp

Parcela – suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciara. Impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil

Parcelare – actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. Pe regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica înaltime (*legea 350/2001*).

Parcuri de activitati – categorie noua de zona de activitati purtatoare de dezvoltare, legata de tehnologii avansate, continuând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicarii inovatiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior si formare profesionala, activitati productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expozitii, facilitati pentru angajati

si clienti. Parcurile de activitati sunt situate pe autostrazi sau pe arterele principale de circulatie spre centrul orasului si sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic si peisagistic de înalta calitate, urmarindu-se asigurarea unui aspect atractiv si reprezentativ pentru prestigiul lor international. Exista o anumita profilare tematica a parcurilor de activitati pe urmatoarele categorii principale: parcuri stiintifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultura /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distributie, comert,

Pastisa - lucrare lipsita de originalitate si de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitatie, copie. (dex, ed. 1998)

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, în sectiune transversala.

Regim redus (mic) de înălțime - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la două niveluri supratereane.

Regim mediu de înălțime - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la patru niveluri supratereane

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declansarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpari de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane

Servitute de utilitate publică – sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsură de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (*legea 350/2001*).

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 cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (*legea 51/2006*).

Spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservesc în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile libere de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, acceselor carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*legea 350/2001*).

Străzi – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, sosea, alei, fundatura, uliță)

Străzi și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă

Structura urbană – modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*legea 350/2001*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției

Supanță – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.

Suprafață construită desfasurată (SCD) – suma suprafețelor desfasurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă 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, scarile exterioare, trotuarele de protectie (*legea 350/2001*).

Suprafata construita (SC) – 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 cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita (*legea 350/2001*).

Suprafata nivelului (SN) – (aria nivelului) aria sectiunii orizontale a cladirii la nivelul respectiv delimitata de conturul ei exterior. Suprafata nivelului se masoara la 1 m deasupra pardoselii finite. In suprafata nivelului se cuprind si ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite functiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor sali similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor si logiilor;
- ariile porticelor de circulatie si gangurilor de trecere daca acestea nu au înaltimea mai mare decât a unui etaj, se considera aferente numai primului nivel deservit;
- aria încaperilor cu înaltime libera mai mare de 1,80 m (de ex. subsol, încăferile motoarelor de ascensor, pompe etc. parti iesite si închise pentru iluminatul subsolurilor, încaperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare si a scarilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferenta lucarnelor în cazul mansardelor, daca $h > 1,8$ m; în aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafete mai mici de 4 m² adâncimea mai mica de 2 m, profilele ornamentale si cornisele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 m², fiecare în parte, numai la curti de lumina si curti englezești;
- rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 m² si nisele cu aria mai mare de 0,4 m²;
- treptele exterioare si terasele neacoperite; la cladirile, cu exceptia locuintelor, care au portiuni cu numar diferit de niveluri denivelate de înaltimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scara, numărul de niveluri al casei scarii se determina conform stas 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna) (*legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (*legea 350/2001*).

Zona construita protejata - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. Sunt insituite pentru salvarea, protejarea si punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (*legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*).

Zona functionala – parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeași functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale (*legea 350/2001*).

Zona de protectie – suprafete în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor învecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deseurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.)(*legea 350/2001*).

Zona de protectie a monumentelor istorice – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (*legea 422 /2001*). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pâna la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii si orase, de 200 metri în comune si de 500 metri în afara

localitatilor. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (legea 5/2000)

Zona de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul caruia 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

Zona de urbanizare – zona de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

Unitatea teritorială de referință (UTR) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și architectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj, cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

- relief și peisaj cu caracteristici similare
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă.
- populație cu structură omogenă
- sistem parcellar și mod de construire omogen
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor.
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementări omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici (legea 350/2001).