

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LA NIVEL UAT
COMUNA CERBĂL, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM
-REVIZIA 1-**

EDIȚIA 2016

Proiect nr.: 0A48/2016

Beneficiar: Comuna CERBĂL, județul HUNEDOARA

Proiectant: S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.

Colectiv de elaborare:

ADMINISTRATIV

Administrator : **tehn. Andreea Ioana Stoica** _____

Manager Proiect: **arh. urb. Dan Nițescu** _____

COLECTIV DE ELABORARE URBANISM

PROIECTAT,
arh. urb. Mircea NIȚESCU

VERIFICAT,
arh. urb. Dan NIȚESCU

REDACTAT,
geogr. Adina ILIOIU

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE	4
I.1 DOMENIU DE APLICARE	4
I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.....	4
I.3 CONDIȚII DE APLICARE	4
I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.....	5
I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	8
I.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE	9
I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC	9
II. PRESCRIPTII SPECIFICE.....	10
II.1 ZONA PENTRU LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII - [L/IS].....	16
II.2 ZONE PENTRU LOCUINȚE, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CE NU CREEAZĂ DISCONFORT POPULAȚIEI - [L/IS/AEE].....	16
II.3 ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - [IS].....	22
II.4 ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT - [SP].....	27
II.5 ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - [C].....	31
II.6 ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - [GC].....	34
II.7 ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - [TH].....	38
II.8 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - [EX].....	41
EX1 – ZONE AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ, INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA	42
EX2 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE	43
EX3 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.....	44
EX4 – ZONE CU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	44
EX5 – ZONE CU TERENURI DESTINATE ZONELOR DE PROTECȚIE A PATRIMONIULUI NATURAL	45
EX6 – ZONE CU TERENURI NEPRODUCTIVE REZULTATE/ÎN CURS DE EXPLOATARE (CARIERE, BALASTIERE, EXPLOATAȚII MINIERE) CE URMEAZĂ A FI SUPUSE MASURILOR DE REFACERE ECOLOGICĂ.....	45
III. ANEXE	46
III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI CERBĂL.....	46
III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ.....	47
III.3 REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE.....	50
III.4 DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	50
III.5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ COMUNA CERBĂL	55

I. PRESCRIȚII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Cerbăl, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Cerbăl a fi efectuate până în anul 2026, în interiorul teritoriului administrativ al comunei Cerbăl.

I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 și 350/2001 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Cerbăl.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al comunei.

2.3. Regulamentul local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare, respectiv Secțiunile aprobate ale Planului de Amenajare al Teritoriului Național și Strategia de Dezvoltare a Județului Hunedoara. Prezentul PUG și Regulament Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncțiilor și valorificarea potențialului de dezvoltare al comunei Cerbăl.

2.4 Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Cerbăl după adoptarea Planului Urbanistic General vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse în acesta. Conform Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările sale ulterioare, prin **Planurile Urbanistice Zonale** elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonelor reglementate, cât și ale teritoriului învecinat.

Planul urbanistic de detaliu stabilește reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Planul urbanistic de detaliu **NU** modifică funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

2.5 Zona de studiu și zona reglementată în documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Cerbăl după aprobarea Planului Urbanistic General vor fi dimensionate astfel încât să se asigure o relație coerentă cu vecinătatea și cu cadrul urban existent al comunei Cerbăl, pentru a permite o dezvoltare compactă, coerentă. Se vor evita soluții de circulație care fragmentează fluxurile de circulație existente, care sunt subdimensionate sau care promovează excesiv soluțiile de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

2.6 Conform *O.U.G nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține exclusiv autorităților administrației publice, cu excepția planurilor urbanistice zonale prevăzute la art. 32 alin. (2) lit. c) din OUG 7/2011, și a planurilor urbanistice de detaliu care pot fi inițiate și de către persoane fizice și juridice interesate, numai în baza unui certificat de urbanism și, după caz, a unui aviz de oportunitate.

I.3 CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament-cadru având caracter director și de reglementare. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau a unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare atât la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alte modificări conform legislației în vigoare.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru comună sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a comunei.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul de oportunitate al Consiliului Județean Hunedoara și a Consiliului Local Cerbăl, conform legislației în vigoare;

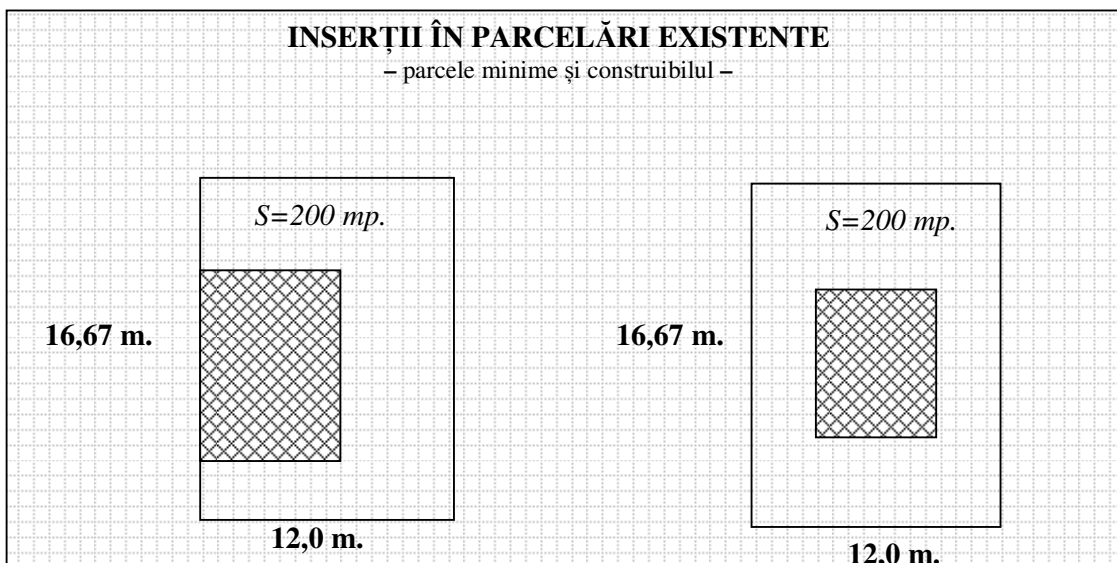
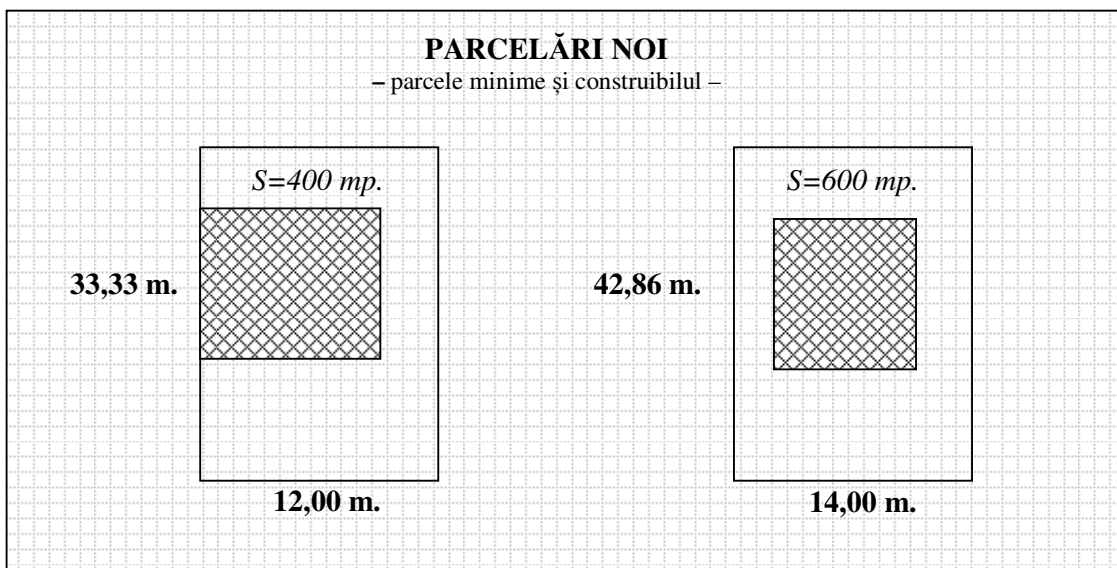
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de Consiliul Județean Hunedoara și Consiliul Local al comunei Cerbăl, conform legislației în vigoare.

4.4. Inițierea elaborării documentațiilor de urbanism de tip PUD sau PUZ se va realiza conform legislației specifice în vigoare.

I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
PARCELĂRI NOI P – P+1+M NIVELURI		
front minim	cuplat	12 metri
	izolat	14 metri
suprafața minimă	cuplat	400 mp.
	izolat	600 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	Între 1/1 și 1/3	
INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE		
P - P+1+M NIVELURI		
front minim	cuplat, izolat	12 metri
suprafața minimă	cuplat, izolat	200 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3	



5.2. Parcelele cu suprafața sub 200 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

5.3. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul construirii se va preciza prin PUD.

5.4. 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. parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în 4 sau mai multe loturi se va face în baza P.U.Z. parcelare.

5.5. Parcelele sunt considerate construibile și autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

5.8. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se constată că nu se modifică relieful în zonă (atât în intravilan, cât și în extravilan), indiferent de importanța și destinația construcției.

5.9. Atât amplasarea construcțiilor pe parcelă, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din RGU, astfel:

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale – cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

- Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit, și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 ora și 30 min. la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

5.10. Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,60 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși, ferestre – care să permită ventilația naturală.

Iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- baie și WC - 22°C;
- camera de zi - 22°C;
- dormitoare - 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lățime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

Băile și WC-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și bucătărilor.

Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE și UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire;
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, în consecință, la necesitatea încadrării terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a construcțiilor conformă legislației specifice în vigoare.

6.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislația specifică în vigoare.

6.4. Regulamentul este alcătuit pentru zone, subzone și unități teritoriale de referință:

L/IS – ZONA PENTRU LOCUINȚE, INSTITUȚII și SERVICII

L/IS/AEe – ZONA MIXTĂ PENTRU LOCUINȚE, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CE NU CREEAZĂ DISCONFORT POPULAȚIEI

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE și SERVICIILOR

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ și ECHIPARE EDILITARĂ

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ

EX – ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

- **EX1** – Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora;

- **EX2** – Zone rezervate pentru activități agricole;

- **EX3** – Zone rezervate pentru activități forestiere;

- **EX4** – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

- **EX5** – Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului natural;

- **EX6** – Zone cu terenuri neproductive rezultate/în curs de exploatare (cariere, balastiere, exploatații miniere) ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică.

6.5. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a comunei Cerbăl în perioada 2016-2026, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

6.6. Totodată regulamentul ține seama de modificările apărute legislației specifice ce se reflectă în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și construcțiilor (Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 și Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare și alte acte normative și ordine implicite).

I.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

7.1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

7.3. Autorizarea executării construcțiilor sau a oricăror intervenții în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face, conform Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 23, cu avizul Ministerului Culturii, al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

7.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alineatul 7.3.

MONUMENTE CLASATE CONFORM L.M.I. 2015

- comuna Cerbăl nu figurează cu niciun obiectiv în Lista Monumentelor Istorice din județul Hunedoara

ZONE NATURALE PROTEJATE:

- situl Natura 2000 ROSCI0250 Ținutul Pădurenilor;
- situl Natura 2000 ROSCI0355 Podișul Lipovei – Poiana Ruscă.

I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

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

8.2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale și geotehnic aferent Planului Urbanistic General prezent.

8.3. Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor localităților vizate.

8.4. Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională, verificarea se va face de către un verficator A_f atestat.

8.5. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Cerbăl se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient. Se vor executa lucrări hidrotehnice pentru limitarea eroziunii malurilor.

8.6. Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren, risc de instabilitate.

8.7. Pentru zonele cu probabilitate medie și medie-mare de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice ce vor cuprinde calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- se vor proiecta construcții ușoare;
- nu se vor executa excavații de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluzuri verticale, umpluturi etc.);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

Pentru zonele afectate de prăbușiri ale malurilor datorită eroziunii exercitate de viituri în timpul precipitațiilor excepționale se recomandă amenajarea văilor cu praguri de fund și apărări de mal.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE

II.1 ZONE PENTRU LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII – L/IS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte propuse sunt următoarele:

L/IS – zona pentru locuințe, instituții și servicii a fost propusă pentru definirea funcțiunilor zonei centrale a comunei (satul Cerbăl) precum și pentru nucleul central al satului Poiana Răchișelii, un sat mai mare și amplasat la o oarecare distanță de gruparea principală de localități .

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA L/IS

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinzători și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- activități industriale productive și de servicii ce nu creează disconfort pentru locuințele învecinate și respectă normele sanitare prevăzute în OMS 119/2014 și OMS 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 ;

- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe de vacanță;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- campinguri și parcuri de rulote;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe. Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face conform ordinului OMS 119/2014 și OMS 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urâtesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară – până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;

- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile).
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.

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

ARTICOLUL 6-CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L/IS - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	300	12
Izolată	600	15

*) construcțiile înșiruite sunt permise doar cu întocmire și aprobare PUZ;

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200mp, iar frontul la stradă va fi de min. 12 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective:

- Retras față de împrejmuire cu minim 3,00 metri inclusiv în cazul lotizărilor existente;
- Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.
- În cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- În cazul în care clădirea principală nouă înlocuiește o clădire principală desființată, pentru aceasta, alinierea clădirii noi respectă prevederea generală (3 m);
- În cazul în care pe parcelă rămâne o clădire principală existentă și urmează să se construiască clădiri principale noi, alinierea clădirilor principale noi este la o distanță minimă de 3,00 m față de aliniamentul parcelei.

Când configurația terenului nu permite amplasarea construcțiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri. În cazul în care nu se respectă aceste distanțe, se va obține acceptul autentificat al proprietarului terenului învecinat.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE.

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice sau configurația terenului.

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor sau a clădirilor cu destinație turistică trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.

- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă un acces carosabil din stradă, care poate fi:

- a) prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă);
- b) prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.

- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 200 metri de obiectivul deservit.

- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maxima admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)
Locuințe	7	10	D+P+M
Clădiri cu destinație turistică	10	14	D+P+1+M
Clădiri pentru instituții publice și servicii	10	14	D+P+1+M
Clădiri cu destinație industrială	tehnologic	tehnologic	D+P+1E

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

- Se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

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

- Cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată.

- Acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate.

- Panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%.

- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare.

- Se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).

- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).

- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.

- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

- Întreținerea spațiilor verzi se asigura de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- Până la realizarea / extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor.

- Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton.

Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș.

Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor).

- Unitățile pentru instituții și servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele Neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.

- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului.

- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

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

- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă.

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

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

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- În vederea conservării specificului zonei, împrejmuirile vor avea un aspect asemănător cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri la locuințe, 1,20 m – transparente și dublate de gard viu pentru zona de activități economice, iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).

- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale

suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavașe decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L/IS : POT_{maxim} = 40%

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L/IS : CUT_{maxim} = 1,20

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.2 ZONE PENTRU LOCUINȚE, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CE NU CREEAZĂ DISCONFORT POPULAȚIEI – L/IS/AEe

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte propuse sunt următoarele:

L/IS – zona pentru locuințe, servicii și activități economice ce nu creează disconfort populației a fost propusă pentru încurajarea investițiilor în economia locală și se renunță la tendința separării funcțiilor principale din localități.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA L/IS

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel local;
- sedii de firme, servicii pentru întreprinzători, activități meșteșugărești și alte servicii ;
- servicii sociale, colective și personale;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- activități industriale productive și de servicii ce nu creează disconfort pentru locuințele învecinate și respectă normele sanitare prevăzute în OMS 119/2014 și OMS 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 ;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, alte facilități de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite sau în aer liber;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe de vacanță;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- campinguri și parcuri de rulote;
- amenajări peisagere, spații de belvedere;
- mobilier urban specific;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe. Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 și OMS 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și de sănătate a populației;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție teren vizibil din căile publice;
- stații de betoane;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară – până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile).
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L/IS - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	300	12
Izolată	600	15

*) construcțiile înșiruite sunt permise doar cu întocmire și aprobare PUZ;

(2) - **adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia**

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200mp, iar frontul la stradă va fi de min. 12 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective:

- Retras față de împrejmuire cu minim 3,00 metri inclusiv în cazul lotizărilor existente;
- Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.
- În cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- În cazul în care clădirea principală nouă înlocuiește o clădire principală desființată, pentru aceasta, alinierea clădirii noi respectă prevederea generală (3 m);
- În cazul în care pe parcelă rămâne o clădire principală existentă și urmează să se construiască clădiri principale noi, alinierea clădirilor principale noi este la o distanță minimă de 3,00 m față de aliniamentul parcelei.

Când configurația terenului nu permite amplasarea construcțiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri. În cazul în care nu se respectă aceste distanțe, se va obține acceptul autentificat al proprietarului terenului învecinat.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE.

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice sau configurația terenului.

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor sau a clădirilor cu destinație turistică trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.

- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă un acces carosabil din stradă, care poate fi:

- c) prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă);
- d) prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.

- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 200 metri de obiectivul deservit.

- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)
Locuințe	7	10	D+P+M
Clădiri cu destinație turistică	10	14	D+P+1+M
Clădiri pentru instituții publice și servicii	10	14	D+P+1+M
Clădiri cu destinație industrială	tehnologic	tehnologic	D+P+1E

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.
 - Se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
 - Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.
 - Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
 - Cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată.
 - Acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate.
 - Panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%.
 - Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare.
 - Se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).
 - Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).
 - Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.
 - Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
 - Întreținerea spațiilor verzi se asigura de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Până la realizarea / extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuată pentru prevenirea accesului animalelor).
 - Unitățile pentru instituții și servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt

obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele Neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.

- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului.

- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

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

- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă.

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

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

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- În vederea conservării specificului zonei, împrejmuirile vor avea un aspect asemănător cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri la locuințe, 1,20 m – transparente și dublate de gard viu pentru zona de activități economice, iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).

- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L/IS : POT_{maxim} = 40%

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L/IS : CUT_{maxim} = 1,20

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.2 ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL – IS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologie fond construit, raportare la vecinătăți, etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA IS

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primărie, sedii de partide politice, culte, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, etc.;
- construcții de învățământ – preșcolar sau școlar – în funcție de necesitate;
- construcții de cultură;
- construcții de cult;
- construcții de sănătate;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, pensiuni, moteluri etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor.
- Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe. Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face conform OMS 119/2014 și OMS 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 ;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- localizarea spațiilor în care se comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de instituțiile educaționale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- unități agricole;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile).
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului	
	Suprafața - mp.	Front - m.
Cuplat	300	15
Izolată	600	21

În zonele cu parcelări existente unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral) și de minim 15 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).

- (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective:

- Retras față de împrejmuire cu minim 3,00 metri inclusiv în cazul lotizărilor existente;
- Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

- În cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- În cazul în care clădirea principală nouă înlocuiește o clădire principală desființată, pentru aceasta, alinierea clădirii noi respectă prevederea generală (3 m);
- În cazul în care pe parcelă rămâne o clădire principală existentă și urmează să se construiască clădiri principale noi, alinierea clădirilor principale noi este la o distanță minimă de 3,00 m față de aliniamentul parcelei.

Când configurația terenului nu permite amplasarea construcțiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri. În cazul în care nu se respectă aceste distanțe, se va obține acceptul autentificat al proprietarului terenului învecinat.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice sau configurația terenului.

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și al mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.).

- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile susmenționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă un acces carosabil din stradă, care poate fi:

- a) Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).
- b) Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.

- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

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

- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 200 metri de obiectivul deservit.

- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (4,0 metri)
IS - cu excepția celor aflate în zone protejate	10	14	D+P+1+M

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

- Se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

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

- Cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezic etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată.

- Acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizat.

- Panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%.

- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare.

- Se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.).

- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).

- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.

- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- Până la realizarea / extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor.

Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor).

- Unitățile pentru instituții și servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.

- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului.

- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp

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

- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 15% pe fiecare parcelă.

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

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

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.

- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri.

- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn, conform tradiției locale, cu înălțimea maximă de 2,0 m.

- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavae decorative, parapete, jardiniere, etc.

- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS : POT_{maxim} = 50%

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS : CUT_{maxim} = 1,50

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.3 ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT- SP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcurilor, spațiilor verzi de agrement cu acces nelimitat pentru care regimul de înălțime va fi de maxim P, având POT: 15% și CUT: 0,15;

– subzona amenajări sportive, pentru care procentul maxim de ocupare a terenului se va încadra în următorii parametrii, în conformitate cu RGU, Anexa 2, art. 2.2.4:

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

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

Subzonele funcționale ale zonei de SP sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural etc.
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea.

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, modificată prin Legea 313/2009, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) spații verzi publice de folosință specializată:

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;

2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;

3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP1 :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP1;

- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;

SP2 :

- spații plantate - culoare de protecție aferente echipării tehnico-edilitare;

- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1 :

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop.

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

- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

- Se admit amenajările în vederea utilității cu alei, drumuri și parcuri pentru un procent de minim 30% din parcelă

SP2 :

- Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP2.

- Sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP2.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

SP1+SP2

- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate.
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- Conform ordinului 119/2014, în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
 - obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - unităților zootehnice;
 - unităților de transporturi;
 - stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
 - arterele de circulație cu trafic rutier intens.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

SP1

- Pentru amplasarea și realizarea spațiilor verzi nu există o suprafață minimă de teren.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SP1+SP2

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (SF, PT, etc.)

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP1+SP2

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (SF, PT, etc.)

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1+SP2

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii (SF, PT, etc.)

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP1+SP2

- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Se vor asigura atât accesul pietonal, cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități.
- Pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separat.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1+SP2

- Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor se asigură prin cumularea numărului necesar pentru fiecare funcțiune din parcelă și se vor amplasa adiacent acceselor carosabile.
- Dacă condițiile specifice permit, se poate folosi domeniul public pentru parcaje ale funcțiunilor din subzona SP1, fără a afecta circulația în zonă.
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP1

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 3,0 metri și regimul maxim de înălțime de P.
- Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1+SP2

- Aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent.
- Conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, urbanismului, horticulturii și forestier.
- Întreținerea spațiilor verzi se asigura de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1+SP2

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1+SP2

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

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

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

- Conform OMS 119/2014 și OMS 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 ;, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- instalații de alimentare cu apă potabilă;
- W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

SP1+SP2

- Împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejarea funcțiunii și delimitare spre cele private.

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică;

- De regulă, nu se vor admite împrejmuiri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcelă; excepțiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică pentru a nu stânjeni vederea (0,60 m – 0,80 m).

- Pentru clădirile și amenajările publice, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de maxim 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

SP1 : P* : POT_{maxim} = 15%

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

SP1 construcții și amenajări sportive : - * : POT_{maxim} = 85%

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

SP2 : -* : POT_{maxim} = -

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

**conform normativelor și legislației în vigoare;

ARTICOLUL 17 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1 : P* : CUT_{maxim} = 0,15;

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

SP2 : -* : CUT_{maxim} = -;

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.4 ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - C

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră:

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - C -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Cr

Se admit următoarele funcțiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de terasamente.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cr

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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Cr

- 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, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;

- Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- depozitări de materiale degradate;
- amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate;
- gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- panouri independente de reclamă publicitară.

- Se interzic:

- 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.

- Se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate, până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile.

- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public (asura tuturor componentelor căii publice).

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Cr

- Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării căilor de comunicații se vor întocmi PUZ cu regulament aferent sau studiu de circulație, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru funcționarea zonei funcționale construcții și amenajări pentru căi de comunicație.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform prezentului Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform prezentului Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate a normativelor avizate conform legii;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform prezentului Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii.
- Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii.
- Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Cr : -* : POT_{maxim} = 85%

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Cf+Cr : -* : CUT_{maxim} = -;

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.5 ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - GC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

GC/TE – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare;

GC – subzona cimitirelor;

Subzonele funcționale ale zonei de GC sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativile și legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - GC -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

GC/TE – construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică ;
- salubritate;
- întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul II.3 – spații verzi);

GC – cimitire și clădiri anexă:

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC/TE+GC

- Se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare.

GC

- Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,0 metri** (*în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie*);

- Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale;

- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

GC/TE

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

GC

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau lărgiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent și/sau PUD aprobat conform legii.

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.

- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile).

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.

- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

- Se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se poate face din sistem centralizat sau surse situate în afara razei de protecție).

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

GC/TE

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 200 mp și un front la stradă de minim **12 metri**.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC/TE+GC

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe

bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.

GC/TE

- În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de minim 8,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC/TE

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

- 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 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GC/TE

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

- 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 și legislația tehnică specifice.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC/TE+GC

- Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă.

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

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

- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

GC

- Se va asigura un procent de minim 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională GC.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC/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 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

GC

- Parcajele se asigură în afara circulației publice și vor fi plantate (un arbore la 4 locuri) ;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

GC/TE+GC

- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC/TE

- Înălțimea clădirilor și a instalațiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

GC

- În cazul construcțiilor destinate personalului de mentenanță / administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de **3 m**, iar regimul maxim de înălțime va fi **P**.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC/TE+GC

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii.
- Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local pentru fiecare subzonă funcțională.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE+GC

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public, etc. pentru fiecare subzonă funcțională.

GC

- Se va asigura un punct sanitar.
- Se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecție).
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC/TE

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20 % din suprafața totală a parcelei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

GC

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

GC/TE

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente funcționale și elemente formale) se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentații de urbanism (PUD).

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în aspectul exterior al construcțiilor.

- Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației.

- Împrejmuiri decorative vor fi cu o înălțime de maxim 2,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

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

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC/TE : - * : POT_{maxim} = 85 %

GC : P* : POT_{maxim} = 85 %

Pentru dimensionarea unui loc de veci se vor aloca 10 mp din care 15% circulații rutiere și pietonale, 3% spații verzi amenajate și 1% construcții (procentul aferent construcțiilor se va distribui pentru cruci, mausolee, clădiri anexe).

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

GC/TE : - * : CUT_{maxim} = -;

GC : P* : CUT_{maxim} = 1;

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.6 ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - TH

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona terenurilor aflate permanent sub apă TH cuprinde: albiile minore și majore ale cursurilor de apă cu caracter temporar sau permanent, lacurile și zonele inundabile și de protecție aferente acestora, existente pe teritoriul administrativ al comunei Cerbăl.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TH -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren, rigole, taluzuri, șanțuri, ziduri de sprijin, construcții de apărare și consolidare, alte construcții, amenajări și instalații destinate exploatarea și întreținerii râurilor sau funcțiunilor complementare admise.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări pentru poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurii de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.

- Lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservește obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și al oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.

- Amenajări pentru agrement, sport și loisir, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH), indiferent de subzonă, sunt interzise:

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă;

- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

- lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:

- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvetele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a oricărui deșeu ;

- evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloide-menajere sau cu conținut periculos;

- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;

- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;

- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;

- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor;

- depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH), indiferent de subzona căreia aparțin, se interzice temporar construirea pentru:

- orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatare, trasee de canale noi, traversări, etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii;

- pentru lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor străzi noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de

construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) și a documentațiilor specifice.

- zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și amenajare, unde nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH), indiferent de subzona căreia aparțin, se interzice definitiv construirea pentru:

- orice construcție amplasată în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor. 107/1996, anexa 2;
- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a curgerii libere a apei sau creează pericol de poluare sau accidente;
- conform Legii, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite în acord cu Administrația Națională „Apele Române”, fără a percepe taxe, pentru:
 - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor ;
 - amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor ;
 - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor ;
 - transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică;

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică;

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

SECȚIUNEA a III-a : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TH : - * : POT_{maxim} = -

**conform legislației în vigoare*

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TH : - : CUT_{maxim} = -

***conform legislației în vigoare*

II.7 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - EX

GENERALITĂȚI

Zona cuprinde terenurile aflate în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan.

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor de la limita teritoriului administrativ.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Cerbăl se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Restricții provizorii recomandate.

- se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale comunei;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare.

Unitățile teritoriale de folosință ale comunei Cerbăl sunt:

EX1 – Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora;

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole;

- EX3** – Zone rezervate pentru activități forestiere;
EX4 – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape;
EX5 – Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit și natural;
EX6 – Zone cu terenuri neproductive rezultate/în curs de exploatare (cariere, balastiere, exploatați miniere) ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică.

EX1 – Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente cailor de comunicație și zonele aferente rețelelor majore de transport utilități: energie electrică, aducțiuni de apă, etc.

DRUMURI

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

Pe teritoriul comunei există două drumuri județene (DJ 708D și DJ 687J), șase drumuri comunale (DC 135, DC 115B, DC 117B, DC 115A, DC 121 și DC 118.) și drumuri locale.

Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament:

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

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

b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitate conform tabelului următor:

Categoria drumului	Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție (m)
Autostrăzi	50
Drumuri naționale	22
Drumuri județene	20
Drumuri comunale	18

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

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

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- realizarea de drumuri publice;
- ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranță circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv, realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accese, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor.

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea drumurilor noi propuse, realizarea și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare.

REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

– GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei Cerbăl există LEA (linii electrice aeriene) de medie tensiune (20 kV). Lățimea zonei de protecție față de LEA (liniile electrice aeriene) este în funcție de capacitatea lor de transport. Pentru LEA de 20 kV zona de protecție este de 24 m (12 de o parte și alta).

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Amplasarea obiectivelor energetice (posturi de transformare, linii electrice).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor existente care subtraversează zona de protecție și siguranță se va face pe baza unor proiecte întocmite de societăți autorizate și supuse avizării Electrica S.A.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Este interzisă autorizarea construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zonele de protecție și siguranță LEA.

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

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

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Realizarea activităților agricole;
 - Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;
 - În extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodărești și ale exploatațiilor agricole, a căror suprafața nu va depăși 100 mp (L. 119/2005).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere.

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Cerbăl s-au delimitat conform planșei cuprinzând teritoriul administrativ al comunei.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități conform Codului Silvic Român.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor (avizul conform al instituțiilor competente).

- 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.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

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

EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Apa nu este un produs comercial oarecare, ci este un patrimoniu natural care trebuie protejat, tratat și apărat ca atare.

Apele fac parte din domeniul public al statului. Cunoașterea, protecția, punerea în valoare și utilizarea durabilă a resurselor de apă sunt acțiuni de interes general. Sunt perimetre protejate – ecologic, peisagistic, sanitar.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoana fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor.

- Circulația pe cursurile de apă, lacuri naturale, cu bărci de agrement fără motor, se efectuează liber, cu respectarea drepturilor riveranilor și reglementărilor legale.

- Orice alta utilizare a albiilor minore se va face cu avizul de gospodărire a apelor.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condițiile stabilite de deținătorii acestor zone și cu respectarea prevederilor înscrise în autorizația de gospodărire a apelor, eliberată acestora.

- Realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, numai cu realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

- Deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție nisipuri și pietrișuri numai cu avizul de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor.

- Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul localităților sau pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stațiile de epurare finală ale localităților sau platformelor industriale au profil tehnologic necesar și capacități disponibile. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora, a deșeurilor de orice fel;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în conținut periculos;
- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- în zonele de protecție instituite potrivit prezentului regulament sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

EX5 – Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului natural

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Teritoriul administrativ al comunei Cerbăl este suprapus, în partea de vest, de situl Natura 2000 ROSCI0250 Ținutul Pădurenilor. Tot în partea de vest, la limita cu județul Timiș, se învecinează cu situl Natura 2000 ROSCI0355 Podișul Lipovei – Poiana Ruscă.

De asemenea, la extremitatea sudică a comunei Cerbăl, la hotarul cu comuna Bunilă, teritoriul comunei se intersectează cu rezervația naturală Codrii seculari din Valea Dobrișoarei și Prisloapele, inclusă în mare parte în situl Natura 2000 ROSCI0250 Ținutul Pădurenilor.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări pentru prevenirea și combaterea efectelor potențialelor riscuri naturale (inundarea localităților din aval, consolidarea versanților, etc.) ce nu afectează habitatele naturale precum și speciile de floră și faună pentru care a fost declarată zona protejată.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Autorizația de construire în zone cu terenuri aflate în situl Natura 2000 se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii (autorităților competente în gospodărirea apelor, protecția mediului, custode, etc.), cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic lucrările ce pot pune în pericol habitatele naturale precum și speciile de floră și faună pentru care a fost declarată zona protejată.

EX6 – Zone cu terenuri neproductive rezultate/în curs de exploatare (cariere, balastiere, exploatații miniere) ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

După finalizarea lucrărilor de exploatare a agregatelor naturale, terenul va fi supus unor lucrări pentru refacerea mediului (ecologizarea suprafețelor afectate de lucrările de excavații).

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Exploatarea resurselor de agregate naturale se va autoriza conform legislației în vigoare.
- Din punct de vedere peisagistic, impactul va fi atenuat prin bariere verzi și proiectare arhitectonică destinată a integra obiectivul în mediul înconjurător.
- La terminarea activității de exploatare, se impune realizarea de lucrări de înierbare și plantare arbuști specifici zonei.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate exploatarea vor fi autorizate de către instituțiile abilitate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

III. ANEXE

III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI CERBĂL

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Județean Hunedoara și ale Consiliului Local al comunei Cerbăl.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Cerbăl și care au fost identificate ca fiind viabile pentru dezvoltarea viitoare prin analiza situației existente și a studiilor de fundamentare aferente P.U.G.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate conținutul regulamentului și al părților desenate ale Planului Urbanistic General.

Regulamentul local de urbanism al Comunei Cerbăl a fost elaborat în conformitate cu **Legea 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului (cu modificările ulterioare), Legea 50/1991 (republicată în 1997, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și cu 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 modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism**, precum și celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99, aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul Nr. 21/N/10.04.2000;

- Ordonanța nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordin nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general”, indicativ GP038/99;
- Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Ordinul nr. 119/2014 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și OMS 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 ;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ

Conform **OMS 119/2014, art. 11**, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt următoarele:

1. *Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m*
2. *Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m*
3. *Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m*
4. *Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m*
5. *Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m*
6. *Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m*
7. *Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m*
8. *Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m*
9. *Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m*
10. *Ferme de ovine, caprine: 100 m*
11. *Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m*
12. *Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m*
13. *Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m*
14. *Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m*
15. *Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m*
16. *Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m*
17. *Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m*
18. *Ferme și crescătorii de struți: 500 m*
19. *Ferme și crescătorii de melci: 50 m*
20. *Spitale, clinici veterinare: 30 m*
21. *Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m*
22. *Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m*
23. *Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m*
24. *Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m*
25. *Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m*

26. *Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m*
27. *Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m*
28. *Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor): 200 m*
29. *Stații de epurare a apelor uzate: 300 m*
30. *Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m*
31. *Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m*
32. *Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m*
33. *Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m*
34. *Depozite controlate de deșuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m*
35. *Incineratoare pentru deșuri periculoase și nepericuloase: 500 m*
36. *Crematorii umane: 1.000 m*
37. *Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m*
38. *Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m*
39. *Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m*
40. *Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m*
41. *Parcuri eoliene: 1.000 m*
42. *Parcuri fotovoltaice: 500 m*
43. *Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m*
44. *Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m*
45. *Rampe de transfer deșuri 200 m.*

Distanțele minime de protecție sanitară pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.

Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru orice activitate supusă reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza raportului de mediu, a planului de amplasament, certificatului de urbanism și a memoriului tehnic, precum și pentru alte situații specifice gospodăriilor.

Conform OMS 119/2014, termenul „teritorii protejate” se referă la: teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale.

Conform HGR 930/2005 :

Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2 din HGR 930/2005:

(a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora, folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

b) zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora, utilizate pentru cură internă sau externă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;

c) lacurile și nămolurile terapeutice;

d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală), unde este interzisă orice amplasare sau folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale, drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

Conf. HGR 930/2005, art. 21 și art. 22, terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținători, dar cu interzicerea:

- a. utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b. utilizării substanțelor fitosanitare;
- c. irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d. amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e. pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- f. amplasării de sere și de iazuri piscicole.

În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21, pe aceste terenuri sunt interzise:

- a. amplasarea de abatoare, baze auto;
- b. amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c. amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d. amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e. vidanșarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- f. infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- g. efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatarea de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror altor lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h. executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășămintă și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- i. amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j. spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- k. transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

Conform Ordinului nr. 196/2006 al A.N.M.R., zona de protecție a infrastructurii de transport țitei este de 10,00 m de-o parte și de alta față de axul conductelor, iar pentru infrastructura de transport a gazolinei este de 15,00 m față de axul conductelor. În zona de siguranță este zona de protecție în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

Conform legislației în vigoare (Legea 50/27.09.1991 reactualizată, Ordinul 47/1203/509/2003 al M.E.C./M.T.L.T./M.A.I.), pentru extinderea teritoriului intravilan, eliberarea Autorizațiilor de construire, avizarea de PUZ-uri, PUD-uri, extinderi (lărgiri) de drumuri etc. se va solicita avizul s.c. CONPET s.a. pentru lucrările amplasate în zona de protecție a infrastructurii de transport a produselor petroliere.

III.3 REGLENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE

Conform art. 40 al Legii nr. 107 din 25 septembrie 1996 actualizată, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- a) albia minoră a cursurilor de apă;
- b) suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite cu apă și vegetație acvatică, precum și a plajei și a falezei mării;
- c) suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei aferente debitului de verificare a acestora;
- d) suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidarea a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
- e) lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- f) construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.

Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2 a Legii nr. 107 din 25 sept. 1996 actualizată. Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională „Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane. Dreptul de proprietate asupra lucrărilor menționate la lit. d), e) și f) se extinde și asupra zonelor de protecție ale acestora.

III.4 DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Se definesc următorii termeni utilizați în prezentul Regulament Local de Urbanism al comunei Mănăstirea Humorului, județul Suceava, definiții preluate din:

- „Ghid termeni de specialitate – AMITRANS 1A01/Model conceptual și metodologic”, autor: lect. drd. arh. G. Pascariu, corelat cu definițiile din
 - Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare,
 - Legea nr. 50/1999 cu completările și modificările ulterioare,
 - Ord. MLPAT nr.13/N/2000.

CARACTER DIRECTOR

- Însușirea unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a **teritoriului și de dezvoltare** urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

CENTRALITATE

- Importanța unui loc în raport cu **regiunea** din jur și gradul în care acesta exercită funcții centrale.

CENTRU POLARIZATOR

- Localități importante aflate la intersecția unor axe considerate direcții preferențiale de dezvoltare.
- Localități ce asigură o gamă de servicii pentru alte localități din aria de influență.

POLARIZARE

- Influență pe care o exercită unele așezări umane asupra zonei lor înconjurătoare, prin declanșarea unor relații de ordin economic și social, care converg din teritoriu spre așezarea

respectivă, datorită existenței unor factori de atracție: locuri de muncă, piață pentru produse agroalimentare, deserviri la nivel urban etc.

CERTIFICAT DE URBANISM – CU

- Actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea **administrației** publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, conform legii.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra **terenurilor** prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

COLECTIVITATE LOCALĂ

- Totalitatea cetățenilor din unitatea administrativ-teritorială.

COMUNĂ

- Unitate administrativ-teritorială de bază care cuprinde populația rurală reunită prin comunitatea de interese și tradiții, alcătuită din unul sau mai multe sate, în funcție de condițiile economice, social-culturale, geografice și demografice. Satele în care își au sediul autoritățile publice ale comunei sunt sate reședință.

COMUNITATE LOCALĂ

- Entitate social-umană ai cărei membri sunt legați împreună prin locuirea aceluiași **teritoriu și** prin relații sociale constante și tradiționale, consolidate în timp. Ea conține la scară redusă, toate activitățile proprii unui **sistem** social.

COMPETENȚĂ DE AVIZARE / APROBARE

- Abilitatea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

DEZVOLTARE DURABILĂ

- Satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

DEZVOLTARE SOCIO-ECONOMICĂ

- Ansamblul transformărilor cantitative și calitative ce survin în structurile economico-sociale și științifico-tehnice, în mecanismele economice, precum și în modul de gândire, în comportamentul economico-social al indivizilor.

DEZVOLTARE URBANĂ

- Presupune proiectarea și executarea unor lucrări de echipare a terenului care echivalează cu conversiunea terenului agricol (liber) în teren urbanizat. Acest proces implică o serie de responsabilități care revin administrațiilor publice.

EXURBIE

- Reprezintă o formă de dezvoltare rezidențială în mediul rural, în care sunt majoritari orașenii („Paradisul Verde” din comuna Corbeanca). Zonele rezidențiale se dezvoltă în jurul satelor sau de-a lungul principalelor artere de circulație. Fiind accesibile cu mijloace de transport rapid sau cu automobilul, acest gen de dezvoltări rezidențiale au început să domine peisajele rurale ale zonelor metropolitane din țările occidentale. Ele reprezintă o formă de periurbanizare. Specialiștii au considerat exurbanizarea un remediu împotriva dezvoltării exagerate a orașului. (Termen folosit pentru a descrie marea „pană” triunghiulară de dezvoltare rezidențială în zona rurală de la nord de Ploiești).

ECHIPAMENTE PUBLICE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE

- Serviciile publice structurate în rețea la nivel de zone de locuire – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

FUNCTIUNI PERIURBANE

- Atribuții specifice pe care le îndeplinesc localitățile situate în imediata apropiere a unor centre urbane, generate de relațiile de intercondiționare ce se stabilesc între **oraș și teritoriul** său înconjurător și care le imprimă anumite caractere de ordin economic și social. Pe măsura intensificării ritmului de dezvoltare a localităților se amplifică și funcțiunile periurbane ale acestora.

INDICATOR

- Expresie numerică cu ajutorul căreia se caracterizează cantitativ un fenomen social-economic din punct de vedere al compoziției, structurii, schimbării în timp, al legăturilor reciproce cu alte fenomene etc.

MANAGEMENT

- Procesul de utilizare și de facilitare a utilizării resurselor cu maximum de efect.

MANAGEMENT URBAN

- Reprezintă procesul de dezvoltare, execuție, coordonare și evaluare a strategiilor integrate, în conformitate cu politicile urbane formulate, cu ajutorul actorilor urbani relevanți, reprezentând practic faza de implementare a deciziei în dezvoltarea urbană.

MONUMENT

- Operă de sculptură sau de arhitectură; construcție de o deosebită valoare istorică sau arhitectonică.
- Document istoric, scriere, creație culturală de însemnătate națională sau internațională.

MONUMENT ISTORIC

- Bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României sau în afara granițelor, proprietăți ale statului român, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală. Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic.

PARC

- Spațiu verde autonom, sau mai rar aferent unui important monument, având o suprafață de cel puțin 20 ha, caracterizat printr-o mare complexitate funcțională și necesitând o **administrație** proprie. Necesitatea parcului apare în general în cazul **orașelor** cu peste 50.000 locuitori. Parcul poate fi nespecializat (orașenesc) sau specializat în cazul unei funcțiuni dominante (parc: sportiv, de distracție, dendrologic).
- Concentrare de înaltă tehnologie care structurează o parte a **aglomerației** urbane sau chiar **orașul** în întregime, prin interacțiunea dintre mediul urban, activitățile de cercetare și întreprinderile industriale.

PARC INDUSTRIAL

- O zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.

PARC NATURAL

- Arie naturală protejată al cărei scop este protecția și conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacțiunea activităților umane cu natura a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică și/sau culturală, sau o mare diversitate biologică.

PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC

- Parc de activități care reunește activitățile de învățământ superior, cercetare și dezvoltare – ca un spațiu fizic sau cibernetic gestionat de către specialiști, al cărui scop principal constă în creșterea competitivității comunității căreia îi aparține (teritoriu sau zonă de influență) prin promovarea culturii calității și inovației în cadrul întreprinderilor sale și în cadrul instituțiilor

bazate pe cunoaștere care îi sunt asociate. Pentru aceasta, un parc științific trebuie să stimuleze și să gestioneze transferul cunoștințelor și tehnologiilor între universități, instituțiile de cercetare și dezvoltare, întreprinderi și piață; să faciliteze crearea și creșterea noilor companii axate pe inovație prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de întreprinderi și să ofere alte servicii cu valoare adăugată ridicată; totul, într-un cadru construit și amenajat de o înaltă calitate.

PARCELARE

- Acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime
- Este o operațiune urbanistică bazată pe o documentație de urbanism, aprobată în condițiile legii, prin care un **teren** situat pe o singură parte a unui drum public și aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărțit în mai multe parcele distincte. Parcele rezultate sunt destinate unor construcții (de locuințe, social-culturale, cu funcțiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca străzi, parcaje, spații plantate, lucrări edilitare de folosință comună.

REPARCELAREA

- Reprezintă acțiunea de unificare a două sau mai multor proprietăți ori porțiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentație de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilităților comune, divizarea parcelarului în loturi construibile și redistribuirea acestora între proprietari.

POLITICI URBANE

- Reprezintă direcțiile de acțiune, formulate de Consiliul local pe baza programului electoral, privind modul de rezolvare a unor clase identificabile de probleme. Direcțiile de acțiune se realizează pe următoarele domenii: politica de terenuri, politica de locuințe, dezvoltarea economică, îmbunătățirea serviciilor publice, protecția mediului, revitalizarea urbană.

POTENȚIAL ECONOMIC

- Ansamblul resurselor naturale (valorificate, în curs de valorificare, identificate), materiale (productive și neproductive) și umane de care dispune un anumit **teritoriu**.

POTENȚIAL TURISTIC

- Ansamblu de elemente naturale (**rezervații** și **monumente** ale naturii, peisaje, lacuri, ape minerale etc.) și culturale (obiective de arhitectură, istorice, artistice, etnografice etc.), care prin valoarea lor atrag interesul turistic și, implicit, asigură posibilitatea de dezvoltare a activităților turistice. Revitalizarea economică, socială și culturală a zonelor rurale, prin valorificarea potențialului turistic, rezultă din promovarea zonei și dezvoltarea infrastructurii turistice, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnice și a echipării edilitare a localităților.

RELAȚII URBAN – RURAL

- Totalitatea relațiilor care se stabilesc în cadrul sistemului de localități urbane și rurale pe linia locuirii, a procesului de producție agricolă, industrială etc. Cunoscând aceste relații, se pot determina fluxurile convergente și divergente de populație și bunuri între **oraș și teritoriul** său înconjurător, se pot stabili capacitățile mijloacelor de transport, ale serviciilor colective, ale echipărilor în sistem, se pot evita fenomenele de migrare masivă, de depopulare a unor zone rurale și de suprapopulare a orașelor.

REZERVAȚII NATURALE

- Rezervațiile științifice sunt acele arii naturale protejate al căror scop este protecția și **conservarea** unor habitate terestre și /sau acvatice, cuprinzând elemente reprezentative de interes științific sub aspect floristic, faunistic, geologic, speologic, paleontologic, pedologic

sau de altă natură.

SUBURBANIZARE

- Proces de concentrare a populației și activităților în spațiul periurban al marilor **orașe**.

TERITORIU EXTRAVILAN

- Partea din unitatea administrativ-teritorială, cuprinsă în afara intravilanului, delimitată cadastral potrivit legii.

TERITORIU INTRAVILAN

- Totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIU PERIURBAN

- Suprafață în jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurări cu spații verzi și de agrement, asigurări cu produse agroalimentare etc.

URBANISM

- Ansamblul regulilor care guvernează nașterea, dezvoltarea și amenajarea rațională a aglomerărilor urbane.
- Activitate operațională, integratoare, normativă, care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung, care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor.
- Cuprinde toate localitățile țării, organizate în **rețea**, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate ale acestora în **teritoriu**; aplicarea **obiectivelor** are în vedere întreg teritoriul administrativ al **orașelor** și **comunelor** sau zone din acestea.

UTILIZARE DURABILĂ

- Folosirea resurselor regenerabile într-un mod și o rată care să nu conducă la declinul pe termen lung al acestora, menținând potențialul lor în acord cu necesitățile și aspirațiile prezente și viitoare.

ZONARE

- Împărțirea unui **teritoriu** în raport cu anumite elemente naturale caracteristice.
- În cazul în care zonarea are la bază, pe lângă elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice etc., se definește ca zonare funcțională. Zonarea funcțională aplicată teritoriului unei localități este sinonimă cu termenul zonificare.

ZONĂ DE CONVERSIE INDUSTRIALĂ

- Zonă industrială caracterizată prin rate înalte ale șomajului, diminuarea ritmului de creștere a populației etc., în care se încearcă o reorientare a producției în funcție de piață.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ

- Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

ZONĂ PERIURBANĂ

- Reprezintă un areal situat în jurul aglomerațiilor (orașe + banlieuri), respectiv „franjurii” sau marginile aglomerației, dar fără să fie înglobate în urban. Este spațiul supus avansării frontului urban, un loc de contacte unde se interpenetrează și se înfruntă lumea urbană și cea rurală, având drept consecințe transformări profunde în plan demografic, economic, social și cultural.

El rezultă din deplasarea și diseminarea funcțiunilor urbane în spațiul rural și are drept trăsături dominante caracterul rezidențial relativ recent, pregnanța mișcărilor pendulare și caracterul de subsansamblu al orașului.

ZONĂ PROTEJATĂ

- Suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate înălțime și volumetrie.

ZONĂ SUBURBANĂ

- Zonă situată în apropierea orașelor sau la limita spațială a acestora, care se caracterizează printr-un nivel de urbanizare mai redus față de standardele recunoscute și a cărei locuitori au un mod de viață și comportament specifice.

ZONE DE RISC NATURAL

- Areale delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale reactive, care pot afecta populația, activitățile umane, cadrul natural și cel construit și pot produce pagube și daune umane. Identificarea acestora se face pe bază de studii și cercetări specifice materializate în hărți de risc natural și adoptarea măsurilor care să reglementeze amenajarea și utilizarea terenurilor din aceste zone.

III.5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ COMUNA CERBĂL

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI	
			Procent de ocupare teren Coeficient de utilizare teren	Regim de înălțime
UTR1 (Zona centrală a satului Cerbăl)	IS	Autorizare condiționată de realizare PUZ (Legea 350/2001 actualizată, art. 47 alin. 3a)	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L\IS		POT: 40%; CUT: 1,20;	D+P+1+M
UTR2 (Zona rezidențială a satului Cerbăl)	IS	Autorizare directă CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L/IS/AEe		POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	GC		POT: 85%; CUT: 1,00;	P
	GC/Te		POT: 85%; CUT: -;	-
	SP2		POT: - %; CUT: -;	-
UTR 3 (Nucleul de centralitate al satului Poiana Răchițelii)	IS	Autorizare directă CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L/IS		POT: 40%; CUT: 1,20;	D+P+1+M
	SP2		POT: - %; CUT: -;	-
UTR 4 (Zona rezidențială a satului Poiana Răchițelii)	IS	Autorizare directă CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L/IS		POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	GC		POT: 85%; CUT: 1.00;	P
	GC/TE		POT: 85%; CUT: -;	-
	SP2		POT: - %; CUT: -;	-
UTR 5 (Zona rezidențială a satului Feregi)	IS	Autorizare directă CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L/IS/AEe		POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	GC		POT: 85%; CUT: 1.00;	P
	SP1		POT: 15%; CUT: -;	P

UTR 6 (Zona rezidențială a satului Socet)	IS	Autorizare directă CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L/IS/AEe		POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	GC		POT: 85%; CUT: 1.00;	P
	GC/TE		POT: 85%; CUT: -;	-
	SP1		POT: 15%; CUT: -;	P
UTR 7 (Zona rezidențială a satului Poienita Tomii)	IS	Autorizare directă CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L/IS/AEe		POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	GC		POT: 85%; CUT: 1.00;	P
UTR 8 (Zonă rezidențială sat Merisorul de Munte)	IS	Autorizare directă CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L/IS/AEe		POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	GC		POT: 85%; CUT: 1.00;	P
UTR 9 (Zona rezidențială a satului Ulm)	IS	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L/IS/AEe		POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	GC		POT: 85%; CUT: 1.00;	P
	SP2		POT: - %; CUT: -;	-
UTR 10 (Zona rezidențială a satului Aranies)	IS	Autorizare directă CU+DTAC	POT: 50%; CUT: 1.50;	D+P+1+M
	L/IS/AEe		POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	GC		POT: 85%; CUT: 1.00;	P
UTR 11 (Trup izolat al satului Aranies)	L/IS/AEe	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
UTR 12 (Trup izolat al satului Ulm)	L/IS/AEe	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	TH		POT: - %; CUT: -;	-
UTR 13 (Trup izolat al satului Ulm)	L/IS/AEe	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	TH		POT: - %; CUT: -;	-
UTR 14 (Trup izolat al satului Ulm)	L/IS/AEe	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
	TH		POT: - %; CUT: -;	-
UTR 15 (Trup izolat al satului Ulm)	L/IS/AEe	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
UTR 16 (Trup izolat al satului Socet)	GC/TE	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 85%; CUT: -;	-
UTR 17 (Trup izolat al satului Poiana Rachitelii)	L/IS/AEe	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
UTR 18 (Trup izolat al satului Poiana Rachitelii)	L/IS/AEe	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 40%; CUT: 1.20;	D+P+1+M
UTR 19, UTR 20 (Trupuri izolate ale satului Cerbăl)	GC/TE	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 85%; CUT: -;	-
UTR 21 (Trup izolat al satului Poienita Tomii)	GC/TE	Autorizare directa CU+DTAC	POT: 85%; CUT: -;	-

Întocmit:
arh. urb. Mircea NIȚESCU

Verificat:
arh. urb. Dan NIȚESCU