

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM COMUNA GURA RÎULUI, JUD. SIBIU

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este documentația care conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ pentru care se elaborează și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe acel teritoriu.

Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic General și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

Acesta constituie act de autoritate a administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

1.2. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilanul teritoriului administrativ al localității pentru care se elaborează.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului comunei Gura Riului, propus conform Planului, Urbanistic General al comunei Gura Riului cat si pentru constructii care se pot autoriza in afara acestuia, conform legii .

Pentru terenurile situate între intravilanul existent și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale, marcate corespunzător în planșa nr. 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale comunei Gura Riului în conformitate cu Planul Urbanistic General.

Zonificarea funcțională a localității Gura Riului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea lor în teritoriu, asigurând compatibilitatea funcțiunilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului Urbanistic General.

Conform acestei zonificări se stabilesc, în cadrul fiecărei zone funcționale, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și funcționalitatea lor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1. Construirea pe terenuri agricole din extravilan

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe.

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

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire în extravilan, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcțiile solicitate pentru a evita prejudicierea activităților agricole.

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991 corelate cu prevederile Legii 18/1991, pe terenurile agricole din extravilan se pot autoriza numai construcții care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale, spații de depozitare a produselor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcții de locuințe, garaje, sau alte amenajări cu caracter permanent.

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

2.1.2. Construirea pe terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.1 se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rațională a terenurilor, în sensul valorificării zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

2.1.3. Construirea pe terenuri împădurite

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere afectarea unei suprafețe cât mai mici a culturilor forestiere.

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

Cabanele și alte construcții destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

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.

2.1.4. Construirea pe terenuri cu resurse ale subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor subsolului în zonele delimitate ca fiind ocupate de resurse ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea lucrărilor necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau, după caz locale, cu avizul organelor de stat specializate.

Zonele care conțin resurse identificabile ale subsolului se comunică consiliului județean prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

2.1.5. Resursele de apă ale comunei Gura Rîului

Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile Râului Cibin și ale celorlalte cursuri de apă este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Legea apelor 107/1996 și a lucrărilor de poduri, căi ferate, drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul 1 este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, cu respectarea zonelor de protecție a malurilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire și captare a apelor.

La aprovizionarea cu apă potabilă se vor respecta Normele de igienă și recomandările privind modul de viață al populației (aprobată cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997). Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni, etc.) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10,0m de orice sursă de poluare;
- amenajarea captărilor în amonte de orice sursă de poluare;
- împrejmuirea pe o rază de 3,0m;
- taluzarea terenului din jur cu pantă spre exterior și cimentarea acestuia.

2.1.6. Construirea în zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

S-a marcat pe planșa ÎNCADRARE ÎN TERITORIU din PUG zona naturală protejată „lezelele Cindrelului” monument al naturii de interes național declarat prin Legea nr.5/2000, **situată în extravilanul comunei.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raporturi plin-gol, materiale utilizate, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Interdicția se stabilește în urma studiilor de impact, conform Legii 137/95 privind protecția mediului.

Pentru arealele naturale protejate pe care se vor solicita construcții permise în extravilan se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale în vederea delimitării și reglementării lor. Până la elaborarea PUZ pentru zonele naturale protejate, **autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate „Natura 2000” se realizează în condițiile legii cu respectarea avizului administratorului siturilor Natura 2000, ROSPA0043 Frumoasa și ROSCI0085 Frumoasa.**

2.1.7. Construirea în zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural și construit de interes național marcate în planșa REGLEMENTĂRI din cadrul PUG se va face numai după elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale și a regulamentelor aferente acestora pentru zonele respective, cu avizul conform al DCCPCN din cadrul Ministerului Culturii.

Autorizarea executării construcțiilor în zone ce cuprind valori de patrimoniu cultural și construit de interes local declarate și delimitate prin hotărârea consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate de pe raza județului subordonate Ministerului Culturii și Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea lucrărilor de construcții ce au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se face cu avizul Ministerului Culturii sau a DCCPCZ, în condițiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii.

Zonele de protecție se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției de Monumente Istorice în colaborare cu organele specializate și autoritățile publice locale. Acestea sunt marcate în planurile de urbanism și vor fi delimitate topografic în urma întocmirii PUZ în aceste zone.

Până la întocmirea PUZ pentru fiecare monument sau grupare de monumente zonele vor fi protejate conform dispozițiilor Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

În zonele protejate care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu) sunt permise numai lucrări de întreținere, reabilitare a construcțiilor existente, amenajare incinte precum și lucrări pentru asigurarea confortului edilitar, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate.

Pentru autorizarea construcțiilor aflate în raza de 50 m distanță față de monumente, situri istorice și arhitecturale se va solicita avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

În zonele protejate amintite mai sus sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Aceste monumente sunt menționate în lista monumentelor istorice aprobată de Ministerul Culturii și Cultelor, cu următoarele obiective monumente de arhitectură:

- 33 B 306. Biserica ortodoxă- Fosta unită- sec XVIII-XIX
- 33 B 310. Pod de lemn acoperit sfârșitul sec. XIX

Pentru aceste zone se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale în vederea delimitării și reglementării lor.

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

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg următoarele: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea. Aceste zone vor fi delimitate prin studii de specialitate întocmite în acest scop, aprobate prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale.

2.2.1. Zone expuse la riscuri naturale

În ceea ce privește pericolul provocat de inundații pentru satul Gura Rîului, Râul Cibin și Valea Marajdiei pot prezenta pericole de inundare a zonelor pe care le traversează. De aceea se recomandă regularizarea acestor râuri în zonele în care traversează localitatea.

2.2.2. Zone cu riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale și tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, căi de comunicație și altor lucrări de infrastructură este interzisă.

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

În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, radiații, surpări de teren, poluarea aerului sau a solului.

Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt marcate corespunzător în cadrul planșelor REGLEMENTĂRI și ECHIPARE EDILITARĂ ale PUG.

2.2.3. Zone rezervate pentru realizare lucrări de utilitate publică

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Sunt de utilitate publică următoarele lucrări de interes național sau local: prospecțiunile și explorările geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului, îndiguiri, regularizări de râuri și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor, stații

hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, administrație publică; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmării dezastrelor naturale: cutremure, inundații, alunecări de teren.

Este obligatorie asigurarea echipării edilitare pentru buna funcționare a tuturor investițiilor.

În zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice se vor executa în varianta de amplasare subterană cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

2.3. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Observații:

1. Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.
2. Terenurile de sport în aer liber ale unităților de învățământ se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.
3. Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă. În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă.

2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform al administratorului de drumuri, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente drumului public, de deservire, de întreținere, de exploatare;
- parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- conducte de alimentare cu apă, canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen;
- spații verzi de protecție a căilor de comunicații;

- autorizarea executării construcțiilor în afara localităților este permisă cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor respectiv la 18,0 m față de axul drumului comunal și la 20,0m față de axul drumului județean conform Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
- în localități, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

2.3.3. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, etc.).

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale existente;
- c) în cazul fronturilor noi din zonele propuse a fi introduse în intravilan prin prezentul PUG, aferente drumurilor DJ 106J și DJ 106D precum și a celor derivate din acestea amplasarea clădirilor se va face în front continuu sau discontinuu, retras de al aliniament la min. 10m.

În situațiile descrise mai sus, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii, față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va face diferențiat pe zone astfel:

i) pentru terenurile construite existente cu clădiri amplasate individual, cuplat sau înșiruit pe parcele, autorizarea executării construcțiilor noi în incinta este permisă numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi cele stabilite conform Codului Civil actualizat, respectiv 2,00m față de limitele laterale ale incintei pentru fațadele cu goluri și 0,60m pentru fațadele fără goluri (calcane);
- latimi minime ale cailor de acces necesare intervențiilor în caz de incendiu în incinta, stabilite pe baza avizului unității teritoriale a ISU nu vor putea fi mai mici de 3,50m;
- să nu ofere calcan spre caile de circulație;
- să fie amplasate în alinierea construcțiilor vecine.

ii) pentru terenurile neocupate de construcții, autorizarea executării construcțiilor în incinta este permisă numai dacă se respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M

PARCELĂRI NOI P – P+2 NIVELURI

front minim	înșiruit	8 metri
	cuplat, izolat	12 metri
suprafața minimă	înșiruit	150 mp.
	cuplat, izolat	200 mp.

raport între lăţimea şi adâncimea parcelei : cel puţin egal

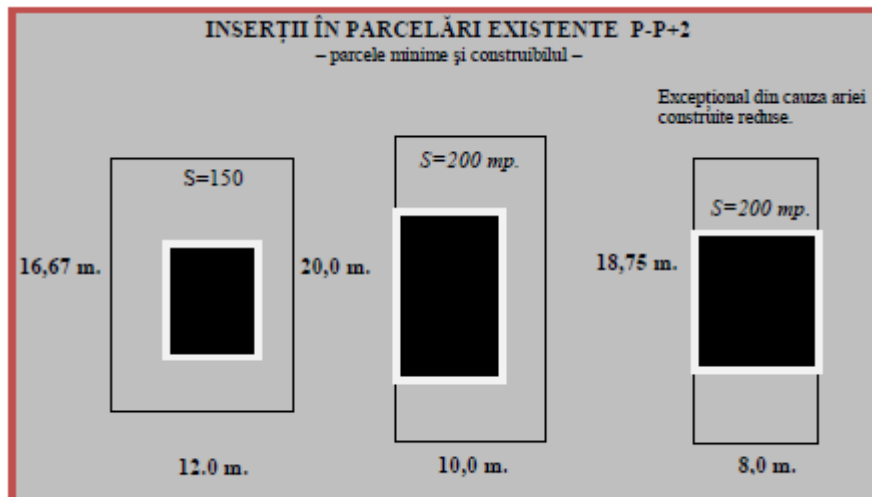
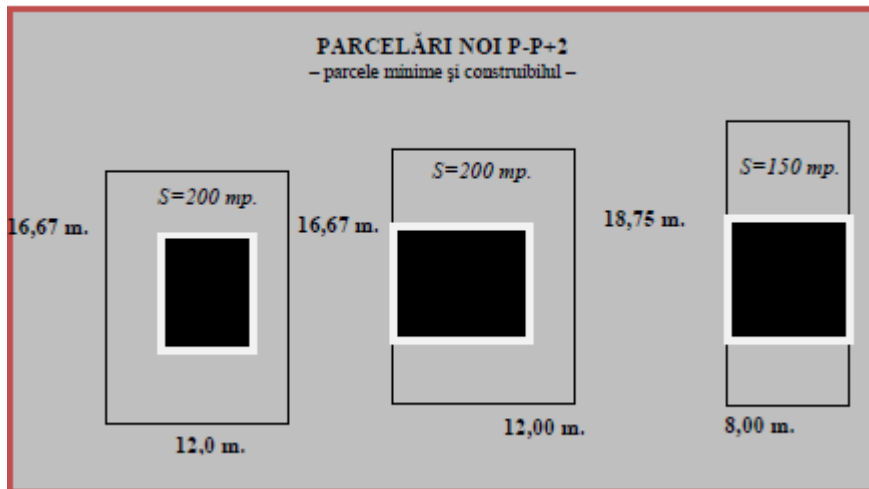
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P – P+2

front minim	înşiruit	8 metri
	cuplat, izolat	10 metri
suprafaţa minimă	înşiruit	150 mp.
	cuplat,izolat	200 mp.

raport între lăţimea şi adâncimea parcelei : maxim 1/3

PARCELĂRI NOI P – P+2

– parcele minime şi construibilul –



Parcelele cu suprafaţa sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Parcelele cu suprafaţa sub 150 mp situate în zona centrală protejată – sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcţia Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii si Patrimoniului National , pot fi menţinute cu condiţia ca modul de construire să fie precizat printr-o documentaţie PUD cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

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 de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații PUZ.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură pentru acestea accese carosabile și pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importanței și destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv lățimea căii de acces să fie de minim 3,50m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară și racordarea la aceasta

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

În mediul rural autorizarea executării construcțiilor este permisă și cu soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Astfel se pot autoriza, cu avizul organelor administrației publice locale, construcții pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

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

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. Lucrările de realizare a rețelelor edilitare noi sau extinderi de rețele edilitare existente se pot autoriza numai pe baza unor documentații specifice avizate și aprobate conform legii. Amplasarea și conformarea acestor rețele se va face potrivit art. 5.3 și 6.2. din prezentul regulament.

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

2.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de construcții noi.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minim 8,0m pentru clădiri înșiruite și 12,0m pentru clădiri cuplate sau izolate;
- b) suprafața minimă a parcelelor noi va fi de 150,0 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de 200,0 mp pentru cele amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele clădirile imediat învecinate iar ultimul nivel să fie retras de la limita fatadei dinspre strada min 3m .

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Finisajele exterioare pentru construcțiile amplasate la cale de circulație vor fi alese conform anexei la prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform Anexei nr.5 la RGU, atașată prezentului Regulament.

2.7.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de capacitatea și destinația construcției, conform Anexei nr.6. a RGU, atașată prezentului Regulament.

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

2.7.3. Împrejurimi

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor.

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

Împrejurimile pe aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilită prin regulamente ale administrației publice locale.

Împrejurimile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate pentru protecția și delimitarea proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurimilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile cu vecinătatea sunt reglementate de Codul Civil actualizat. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejurimile grădinilor.

Împrejurimile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice, etc.

Criteriile de apreciere a amplasării și conformării împrejurimilor sunt următoarele:

- configurația determinată de factori urbanistici (poziția pe parcelă, funcțiunea construcției pe care o înconjoară, modalități tradiționale de construire a împrejurimilor, etc.);
- elemente care caracterizează împrejurimile (funcționale: porți de acces și formale - înălțime, lățime, materiale de construcție, mod de realizare - transparent/opac).

- În aceste condiții pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a împrejmirilor:
- împrejmirile realizate spre aliniament vor fi de preferință în acord cu specificul local, cu înălțime la cornișa celor învecinate existente sau de maxim 1,80m în cazul loturilor nou construite;
 - împrejmirile realizate pe limitele laterale și posterioară a terenului vor fi opace cu înălțime maximă considerată necesară pentru protecția proprietății de 2,00m în perimetrul terenurilor curți-construcții și transparente pentru terenurile agricole sau cele din extravilan cu înălțime maximă de 1,60m.
 - în zonele protejate împrejmirile se autorizează numai cu avizul autorităților competente;
 - împrejmirile cu caracter temporar se vor realiza rezistente și vor fi bine ancorate prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Toate tipurile de împrejmiri pot purta panouri de reclamă comercială, afișată în condițiile legii.

III. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN - ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

3.1. Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale stabilite prin Regulamentul Local de Urbansim, sunt puse în evidență în planșa REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

Pe teritoriul comunei GURA RÎULUI s-au identificat următoarele tipuri de zone și subzone funcționale:

- C** - ZONA CENTRALĂ
- L** - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu subzone:
 - Lp** - pensiuni agoturistice
 - Lcs** - spații comerciale și prestări servicii
- IS** - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII cu subzone:
 - ISa** - construcții administrative, construcții comerciale; asistență socială; alte categorii de instituții publice sau servicii;
 - ISct** - construcții pentru culte; cultura;
 - ISi** - construcții pentru învățământ;
 - ISs** - construcții de sănătate;
- I/A** - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI AGROZOOOTEHNICE
- CC** - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
- SP** - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE cu subzone:
 - Sv** - spații verzi amenajate, scuaruri;
 - Ss** - amenajări sportive, stadioane, baze de agrement;
- GC** - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ cu subzone:
 - GCc** - zona pentru gospodărie comunală - cimitir
 - GCs** - zona construcții și amenajări izolate pentru salubritate; platformă depozitare menajeră;
- TE** - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ cu subzone:
 - TEa** - zone aferente rețelelor de alimentare cu apă
 - TEc** - zone aferente rețelelor de canalizare

ZCPMIS - ZONE PROTEJATE CU MONUMENTE ISTORICE, VALORI ISTORICE, DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM.

3.1.1. ZONA CENTRALĂ (C)

Așezată în centrul de greutate al localității Gura Rîului nu este o zonă funcțională în sine, ci o multitudine de subzone funcționale, în special instituții publice. Delimitarea acesteia s-a făcut după criteriul

concentrării unor instituții și dotări publice de interes general (învățământ, sănătate, comerț, culte etc.), clădiri și zone valoroase din punct de vedere istoric, arhitectural urbanistic și ambiental, locuințe, parcaje, etc.

TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Funcțiunea dominantă** a zonei este :
 - instituții publice și servicii IS;
- **Funcțiunile complementare** ale zonei sunt:
 - funcțiunea de locuire;

❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Utilizări permise**
 - instituții și servicii publice de interes local (primărie, poliție, pompieri);
 - servicii poșta și telecomunicații, punct de informare turistică, bibliotecă;
 - spații pentru culte;
 - puncte comerciale, târguri;
 - spații medicale, spații pentru învățământ, cultură;
 - spații agroindustriale;
 - locuințe individuale;
 - circulații carosabile și pietonale;
 - rețele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora.
- **Utilizări permise cu condiții**
 - extinderile și schimbările de funcțiuni urbanistice se pot autoriza cu condiția de a se înscrie în categoria activităților nepoluante și de a nu incomoda prin trafic funcțiunile învecinate; schimbările de funcțiuni se vor putea autoriza numai după aprobarea unui PUZ elaborat în acest sens.
 - lucrări de modernizare sau întreținere a echipamentelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.
- **Interdicții permanente**
 - construcții cu activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - depozitare en-gros;
 - prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al primăriei;
 - locuințe individuale sau colective cu mai mult de P+2E (10,0m la cornișă);
 - platforme de colectare a deșeurilor;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
 - lucrări de terasamente care afectează utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări care împiedică colectarea apelor meteorice;
 - orice activități care nu corespund caracterului zonei.

❖ CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor noi în zona centrală vor respecta specificul funcțiunii din care fac parte și specificul arhitectural urbanistic local.

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

Având în vedere suprafețele reduse și conformarea spațială a terenurilor disponibile în cadrul zonei centrale, la autorizarea construcțiilor se va ține seama de prevederile art. 2.3. punct 2.3.1. din prezentul Regulament.

(b) Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile noi care se vor amplasa la drumurile publice existente în zona centrală vor respecta prevederile art. 2.3. punct 2.3.2. din prezentul Regulament.

(c) Amplasarea față de aliniament

Construcțiile noi care se vor autoriza în zona centrală vor respecta prevederile art. 2.3. punct 2.3.3. din prezentul Regulament.

În cazul în care construcția propusă se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament și pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, retrasă de la aliniament, construcția propusă va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă pentru a nu evidenția un calcan.

Pentru construcțiile noi amplasate pe terenuri care nu sunt cuprinse în zone compact construite, retragerea minimă propusă (regimul de aliniere propus) este de 5,00m de la aliniament.

(d) Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor art. 2.3. punct 2.3.4. din prezentul Regulament.

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.

În cazul fronturilor neregulate în care clădirea se învecinează pe o latură cu un calcan, iar pe cealaltă latură cu o clădire retrasă de la limita laterală, noua clădire se va alipi la calcan, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0m dacă clădirea învecinată prezintă ferestre ale unor încăperi principale.

Se va respecta între clădiri distanța egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accese carosabile și pietonale

Asigurarea acceselor carosabile în zona centrală se va realiza cu respectarea prevederilor art. 2.4. din prezentul Regulament.

- **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

(a) Racordarea la rețelele edilitare existente

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente (electrică, apă și canalizare) și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele (termoficare, CATV).

Se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

(b) Realizarea de rețele edilitare noi

Noile rețele edilitare în cazul în care se vor realiza vor fi amplasate obligatoriu în subteran.

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

(a) Parcelarea

În cazul oricărei parcelări se vor respecta prevederile art. 2.6.1. din prezentul Regulament.

(b) Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta prevederile art. 2.6.2. din prezentul Regulament. și prevederile din Codul Civil.

(c) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor art. 2.6.3. din prezentul Regulament.

Se va ține cont de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de arhitectură precum și a tradițiilor locale va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare – se vor folosi cu precădere materiale naturale locale - lemn, piatră naturală și țiglă ceramică pentru învelitori;
- soclu va fi tratat cu piatră naturală sau tencueli decorative tip baumit, în culori din gama cromatică a fațadelor;
- raport plin-gol
- tâmplăria se va realiza din lemn masiv, lemn stratificat sau PVC furniruit (aspect lemn);
- porțile de acces în incintă vor fi realizate din lemn;
- culorile ansamblului și ale detaliilor, conform paletarului anexat;
- conformarea fațadelor , amplasarea și dimensiunea golurilor exterioare.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate. Se interzice utilizarea improprie a materialelor.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

(d) Procentul de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri (amprenta la sol a clădirilor) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și a scărilor de acces.

Construcțiile propuse din cadrul zonei centrale se vor realiza cu un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) de 60 %.

(e) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suma tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, loggiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Construcțiile propuse din cadrul zonei centrale se vor realiza cu un coeficient maxim de ocupare a terenului de 1,0.

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

(a) Parcaje

Locurile de parcare se dimensionează cu respectarea prevederilor articolului 2.7.1. din prezentul Regulament. Acestea vor fi dispuse în parcaje amenajate la sol și vor fi plantate cu plantații de aliniament (un arbore la 4 locuri de parcare).

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare se va demonstra amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

(b) Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile articolului 2.7.2. din prezentul Regulament.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 20 mp.

Se vor asigura în mod obligatoriu spații verzi amenajate iar acolo unde acestea există vor fi păstrate.

(c) Împrejmuiri

Se va ține cont de prevederile articolului 2.7.3. din prezentul Regulament.

Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase.

3.1.2. ZONA LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE P/ P +2E +M (L)

❖ **TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE:**

● **Funcțiunea dominantă** a zonei este :

Locuirea - locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime maxim P+2E, regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

● **Funcțiunile complementare** ale zonei sunt:

- instituții publice și servicii;
- locuințe care includ spații pentru activități comerciale;
- locuințe cu dotări pentru agroturism;
- sport, agrement.

❖ **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

● **Utilizări permise**

- locuințe în proprietate privată;
- amenajări aferente locuințelor (căi de acces, spații verzi);
- pe terenurile cu folosință arabil se admit construcții tip sere;
- funcțiuni socio-culturale, funcțiuni pentru asistență socială, funcțiuni pentru învățământ, medicale;
- circulații carosabile și pietonale;
- rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora.

● **Utilizări permise cu condiții**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp , să nu fie generatoare de poluare și să nu aibă program prelungit de activitate peste orele 24,00 să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru activități de depozitare și producție.
- funcțiuni de pensiuni turistice și agroturistice pe parcele în suprafață mai mică de 1000 mp care se obțin prin reabilitarea unor gospodării existente cu condiția autorizării unor planuri urbanistice de detaliu care să demonstreze asigurarea locurilor de parcare necesare și amenajarea accesului direct din drumul public.
- construcții pentru adăpostirea animalelor și alte anexe gospodărești cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 20% din suprafața parcelei.
- extinderile și schimbările de funcțiuni urbanistice se pot autoriza cu condiția de a se înscrie în categoria activităților nepoluante și de a nu incomoda prin trafic funcțiunile învecinate; schimbările de funcțiuni se vor putea autoriza numai după aprobarea unui PUZ elaborat în acest sens.

- lucrările de modernizare sau întreținere a echipamentelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație se vor realiza numai cu acordul administratorului acestora.

- **Interdicții temporare de construire**

Se instituie pentru zonele pe care s-a prevăzut introducerea în intravilan a unor suprafețe de terenuri virane în vederea construirii, care nu îndeplinesc condițiile de accesibilitate și asigurare cu utilități și pentru care se impune elaborarea de planuri urbanistice de specialitate (PUZ) pentru reglementarea acestora.

Aceste zone sunt exemplificate cu hașură verticală în planșele de REGLEMENTĂRI în satul Gura Rîului.

- **Interdicții permanente**

- construcții cu activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni comerciale și servicii cu o suprafață desfășurată mai mare de 250 mp care produc poluare, generează trafic și au program de activitate prelungit după orele 20,00;
- prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al primăriei;
- locuințe individuale sau colective cu mai mult de P+2E (10,0m la cornișă)
- platforme de colectare a deșeurilor;
- lucrări de terasamente care afectează utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări care împiedică colectarea apelor meteorice;
- orice activități care nu corespund caracterului zonei.

❖ CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- (a) **Orientarea față de punctele cardinale**

La autorizarea construcțiilor se va ține seama de prevederile art. 2.3. punct 2.3.1. din prezentul Regulament.

- (b) **Amplasarea față de drumurile publice**

Construcțiile noi care se vor amplasa la drumurile publice existente în zona de locuințe vor respecta prevederile art. 2.3. punct 2.3.2. din prezentul Regulament.

- (c) **Amplasarea față de aliniament**

Construcțiile noi care se vor autoriza în zona de locuințe vor respecta prevederile art. 2.3. punct 2.3.3. din prezentul Regulament.

În cazul în care construcția propusă se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament și pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, construcția propusă va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă pentru a nu evidenția un calcan.

Pentru construcțiile noi amplasate pe terenuri care nu sunt cuprinse în zone compact construite, retragerea minimă propusă față de aliniament (regimul de aliniere propus) este de 5,00m.

În fâșia non aedificandi de 5,00m dintre aliniament și alinierea clădirilor nu sunt admise construcții cu excepția aleilor pietonale, împrejmuirilor, platformelor de maxim 0,40m înălțime.

- (d) **Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederile art. 2.3. punct 2.3.4. din prezentul Regulament.

Clădirile înșiruite care vor alcătui fronturi continue se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor.

În cazul fronturilor neregulate în care clădirea se învecinează pe o latură cu un calcan iar pe cealaltă latură cu o clădire retrasă de la limita laterală, noua clădire se va alipi la calcan, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0m dacă clădirea învecinată prezintă ferestre ale unor încăperi principale. În cazul în care această limită separă o zonă rezidențială de o funcțiune publică sau o biserică distanța se majorează la 5,0m.

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2,00m.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a construcției dar nu mai puțin de 5,0m. Se acceptă construirea pe limita posterioară cu condiția ca pe această limită să existe deja calcanul unei clădiri de locuit.

În cazul construirii pe o parcelă pe care există construcții se va respecta între clădiri o distanță egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- **Accese carosabile și pietonale**

- Asigurarea acceselor carosabile în zona de locuințe se va realiza cu respectarea prevederilor art. 2.4. din prezentul Regulament.

- Este obligatorie asigurarea la fiecare construcție a accesului echipelor de intervenție, respectiv o lățime minimă a căii de acces de 3,50m.

- **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- **(a) Racordarea la rețelele edilitare existente**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor.

- Se va asigura colectarea apelor uzate provenite din fiecare gospodărie și dirijarea lor la rețeaua de canalizare existentă în zona sau, în lipsa acesteia, la bazinul vidanjabil propriu, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

- **(b) Realizarea de rețele edilitare noi**

- Noile rețele edilitare vor fi realizate obligatoriu în subteran.

- În zonele în care nu există rețea de canalizare, bazinele vidanjabile și impermeabile se vor amplasa la distanțele minime de 3,0m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,0m față de locuințe 20-50m față de sursele de apă potabilă (fântâni, izvoare captare).

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

- **(a) Parcelarea**

- În cazul oricărei parcelări se vor respecta prevederile art. 2.3.4. și 2.6.1. din prezentul Regulament.

- **(b) Înălțimea construcțiilor**

- Se vor respecta prevederile art. 2.6.2. din prezentul Regulament. și prevederile din Codul Civil.

- **(c) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor art. 2.6., punctul 2.6.3. din prezentul Regulament.

(d) Procentul de ocupare a terenului (POT)

Pentru zona de locuințe se propun indicatori diferiți în funcție de regimul de înălțime al locuinței și mărimea lotului, astfel:

- P+1 pe loturi de: 300mp – POT= 40%
500mp – POT= 30%
1000mp – POT= 25%
P+2 pe loturi de: 300mp – POT= 35%
500mp – POT= 25%
1000mp – POT= 20%

(e) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Pentru zona de locuințe se propun indicatori diferiți în funcție de regimul de înălțime al locuinței și mărimea lotului, astfel:

- P+1 pe loturi de: 300mp – CUT= 1
500mp – CUT= 0.8
1000mp – CUT= 0.5
P+2 pe loturi de: 300mp – CUT= 1.1
500mp – CUT= 0.8
1000mp – CUT= 0.6

• **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

(a) Parcaje

Locurile de parcare se dimensionează cu respectarea prevederilor articolului 2.7. punctul 2.7.1. din prezentul Regulament. Acestea vor fi dispuse în parcaje amenajate la sol, demisol, subsol iar pentru locuințele prevazute ca dotări agroturistice numărul parcajelor se va suplimenta cu numărul vizitatorilor conform relației 1 loc de parcare la 4 vizitatori. Toate locurile de parcare necesare se vor asigura în incinta gospodăriei.

(b) Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile articolului 2.7.2. din prezentul Regulament.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 20 mp.

Se vor asigura în mod obligatoriu spații verzi amenajate iar acolo unde acestea există vor fi păstrate.

(c) Împrejurimi

Se va ține cont de prevederile articolului 2.7. punctul 2.7.3. din prezentul Regulament.

3.1.3. ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII (IS)

❖ **TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE**

ISa - construcții administrative, construcții comerciale; asistență socială; alte categorii de instituții publice sau servicii,

ISct - construcții pentru culte; cultura;

ISi - construcții pentru învățământ;

ISs - construcții pentru sănătate;

❖ **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- **Utilizări permise**

- instituții, servicii și echipamente publice de interes local;
- sedii ale unor companii și firme;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul; activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, restaurante;
- circulații carosabile
- spații verzi.

- **Utilizări permise cu condiții**

- extinderile și schimbările de funcțiuni urbanistice se pot autoriza cu condiția de a se înscrie în categoria activităților nepoluante și de a nu incomoda prin trafic funcțiunile învecinate; schimbările de funcțiuni urbanistice existente se vor putea autoriza numai după aprobarea unui PUZ elaborat în acest sens.

- **Interdicții permanente**

- construcții cu activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros ;
- platforme de colectare a deșeurilor;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- lucrări de terasamente care afectează utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări care împiedică colectarea apelor meteorice;
- orice activități care nu corespund caracterului zonei.

❖ CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor noi în zona de instituții și servicii vor respecta specificul funcțiunii din care fac parte și specificul arhitectural urbanistic local.

- (a) Orientarea față de punctele cardinale**

La autorizarea construcțiilor se va ține seama de prevederile art. 2.3. punct 2.3.1. din prezentul Regulament.

- (b) Amplasarea față de drumurile publice**

Construcțiile noi care se vor amplasa la drumurile publice existente vor respecta prevederile art. 2.3. punct 2.3.2. din prezentul Regulament.

- (c) Amplasarea față de aliniament**

Construcțiile noi care se vor autoriza în zona de instituții și servicii vor respecta prevederile art. 2.3. punct 2.3.3. din prezentul Regulament.

În cazul în care construcția propusă se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament și pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, construcția propusă va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă pentru a nu evidenția un calcan.

Pentru construcțiile noi amplasate pe terenuri care nu sunt cuprinse în zone compact construite, retragerea minimă propusă față de aliniament (regimul de aliniere propus) este de 5,00m.

- (d) Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederile art. 2.3. punct 2.3.4. din prezentul Regulament. Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.

În cazul fronturilor neregulate în care clădirea se învecinează pe o latură cu un calcan iar pe cealaltă latură cu o clădire retrasă de la limita laterală noua clădire se va alipi la calcan, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0m dacă clădirea învecinată prezintă ferestre ale unor încăperi principale. În cazul în care această limită separă o zonă rezidențială de o funcțiune publică sau o biserică distanța se majorează la 5,0m.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0m.

În cazul construirii pe o parcelă pe care există construcții se va respecta între clădiri o distanță egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- **Accese carosabile si pietonale**

- Asigurarea acceselor carosabile în zona de servicii se va realiza cu respectarea prevederilor art. 2.4. din prezentul Regulament.

- **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

- **(a) Racordarea la rețelele edilitare existente**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente (electrică, apă și canalizare) și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele (gaze naturale, CATV).

- Se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

- **(b) Realizarea de rețele edilitare noi**

- Noile rețele edilitare vor fi realizate obligatoriu în subteran.

- În zonele în care nu există rețea de canalizare, bazinele vidanjabile și impermeabile se vor amplasa la distanțe minime de 3,0m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,0m față de locuințe, 20-50m față de sursele de apă potabilă (fântâni, izvoare captare).

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

- **(a) Parcelarea**

- În cazul oricărei parcelări se vor respecta prevederile art. 2.6. punctul 2.6.1. din prezentul Regulament.

- **(b) Înălțimea construcțiilor**

- Se vor respecta prevederile art. 2.6., punctul 2.6.2. din prezentul Regulament. și prevederile din Codul Civil.

- **(c) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor art. 2.6., punctul 2.6.3. din prezentul Regulament.

- Se va ține cont de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

- Examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de arhitectură precum și a tradițiilor locale va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
 - materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
 - culorile ansamblului și ale detaliilor,

- conformarea fațadelor , amplasarea și dimensionarea golurilor exterioare;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate. Se interzice utilizarea improprie a materialelor.

(d) Procentul de ocupare a terenului (POT)

Construcțiile propuse din cadrul zonei de instituții publice și servicii se vor realiza cu un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) de 60 %.

(e) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suma tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

Construcțiile propuse din cadrul zonei de instituții publice și servicii se vor realiza cu un coeficient maxim de ocupare a terenului de 1,0.

- **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

(a) Parcaje

Locurile de parcare se dimensionează cu respectarea prevederilor articolului 2.7. punctul 2.7.1. din prezentul Regulament. Acestea vor fi dispuse în parcaje amenajate la sol și vor fi plantate cu palnatații de aliniament (un arbore la 4 locuri de parcare).

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare se va demonstra amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, în zona adiacentă la o distanță de max. 250m.

(b) Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile articolului 2.7. punctul 2.7.2. din prezentul Regulament.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 20 mp.

Se vor asigura în mod obligatoriu spații verzi amenajate iar acolo unde acestea există vor fi păstrate.

(c) Împrejuriri

Se va ține cont de prevederile articolului 2.7. punctul 2.7.3. din prezentul Regulament.

Pentru spații comerciale și servicii nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase.

3.1.4. ZONA UNITĂȚII INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTEHNICE (I/A)

❖ **TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE**

- **Funcțiunea dominantă** a zonei:

Unități industriale și agrozootehnice existente

- **Funcțiuni complementare** admise ale zonei:

- spații administrative ale unităților industriale și agrozootehnice;
- spații pentru servicii conexe funcțiunii existente;
- spații verzi, perdele de protecție;

❖ **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- **Utilizări permise**

- unități de producție industrială (prelucrarea lemnului, balastiere, etc.), agricolă (sere, moara,etc.), agrozootehnică (ferme de animale, păsări, ferme piscicole, apicole)
- unități de depozitare a produselor industriale - depozite / agricole - silozuri;

- centre de vânzări en-gros a produselor industriale și agricole;
- unități mici și mijlocii productive: centre de colectare și prelucrare a frunzelor de pădure , a plantelor medicinale, centre de prelucrare a produselor provenite de la animale, păsări;
- magazii de depozitare a uneltelor și utilajelor industriale și agricole;

- **Utilizări permise cu condiții**

- construcțiile propuse cu funcțiunea unități agrozootehnice se vor amplasa în zonele de protecție a rețelelor edilitare numai cu avizul administratorului acestora;

- unitatile agroindustriale care pot polua factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații se vor amplasa la anumite distanțe de protecție sanitară față de locuințe, instituții social-culturale și medicale, conform legii.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător. În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricaror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară recomandate sunt următoarele:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete:	50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete:	50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201 și 500 de capete:	200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete:	50 m
- Ferme de păsări, între 101 și 5000 de capete:	500 m
- Ferme de păsări cu peste 5000 de capete și complexe avicole industriale:	1000 m
- Ferme de ovine, caprine:	100 m
- Ferme de porci, între 7 și 20 de capete:	100 m
- Ferme de porci, între 21 și 50 de capete:.....	200 m
- Ferme de porci, între 51 și 1000 de capete:	500 m
- Complexuri de porci, între 1000 și 10 000 de capete:	1000 m
- Complexuri de porci cu peste 10 000 de capete:	1500 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale:	100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:	500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	300 m
- Platforme sau locuri pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale.....	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	1000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală – silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor:	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate:.....	300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate).....	100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale:.....	300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor.....	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor.....	500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase.....	500 m
- Crematorii umane.....	1000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate.....	200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betone.....	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport.....	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne.....	50 m
- Parcuri eoliene.....	1000 m

- Parcuri fotovoltaice.....500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie.....200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie).....50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m

- **Interdicții permanente**

- amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei ;
- amplasarea activităților poluante care prezintă risc tehnologic;
- amplasarea serviciilor publice de interes general;
- amplasarea locuințelor cu excepția locuințelor de serviciu;

- ❖ **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

- **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- (a) **Orientarea față de punctele cardinale**

La autorizarea construcțiilor se va ține seama de prevederile art. 2.3. punct 2.3.1. din prezentul Regulament.

- (b) **Amplasarea față de drumurile publice**

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectandu-se aceleași condiții de distanță.

- (c) **Amplasarea față de aliniament**

Se recomandă retrageri de minim 5,00m față de aliniament în vederea realizării unei zone de protecție spre drum care se propune ca spațiu verde , plantație de aliniament.

- (d) **Amplasarea in interiorul parcelei**

Se impune o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției dar nu mai puțin de 4,00m față de limita parcelei.

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Accese carosabile și pietonale**

Asigurarea acceselor carosabile în zonă se va realiza cu respectarea prevederilor art. 2.4. din prezentul Regulament. Este obligatorie asigurarea accesului echipelor de intervenție.

- **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- (a) **Racordarea la rețelele edilitare existente**

Toate clădirile din cadrul unitatilor agoindustriale care necesită racorduri la rețelele edilitare existente se vor racorda numai cu avizul administratorilor acestora sau, dacă nu sunt acceptați, se vor căuta soluții pentru a se asigura echipamente edilitare proprii.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul aurtorității competente care răspunde de gospodărirea apelor.

Se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

- (b) **Realizarea de rețele edilitare noi**

Noile rețele edilitare vor fi realizate obligatoriu în subteran.

În zonele în care nu exista rețea de canalizare, bazinele vidanjabile și impermeabile se vor amplasa la distanțe minime de 3,0m față de conductele rețelei de apă potabilă, 20-50m față de sursele de apă potabilă (fântâni, izvoare captare).

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

- (a) **Parcelarea**

- În cazul unor parcelari în cadrul unităților agroindustriale acestea se vor realiza pe baza unor documentații de urbanism de tip PUD.

- (b) **Înălțimea construcțiilor**

- Se vor respecta prevederile art. 2.6., punctul 2.6.2. din prezentul Regulament. și prevederile din Codul Civil.

- (c) **Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor art. 2.6. punctul 2.6.3. din prezentul Regulament pentru construcțiile administrative din cadrul unitatilor agroindustriale.

- (d) **Procentul de ocupare a terenului (POT)**

- Unități de producție agricolă /silozuri – POT maxim 60%;
 - Unități de depozitare - POT maxim 60%;
 - Sere – POT maxim 90%;
 - Unități mici și mijlocii productive, servicii – Pot maxim 60%;

- (e) **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

- Construcțiile propuse din cadrul zonelor industriale și agrozootehnice se vor realiza cu un coeficient maxim de ocupare a terenului de 0,6.

- **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

- (a) **Parcaje**

- Locurile de parcare se dimensionează cu respectarea prevederilor articolului 2.7., punctul 2.7.1. din prezentul Regulament.

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. Se poate amenaja un procent de maxim 40% din teren pentru parcaje cu condiția înconjurării de gard viu de 1,20m.

- (c) **Spații verzi și plantate**

- Se vor respecta prevederile articolului 2.7., 2.7.2. din prezentul Regulament.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 20mp. Se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor .

- (c) **Împrejmuiri**

- Gardurile spre stradă pot fi transparente , vor avea înălțimea de maxim 1,80m și pot fi dublate cu gard viu.

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

3.1.5. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT (SP)

❖ TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

Sv – amenajare spații verzi, scuaruri; perdele de protecție;

Ss – amenajări sportive, stadioane, baze de agrement, evenimente culturale;

❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Utilizări permise**

- Plantații decorative în parcuri, scuaruri; suprafețe arceiate de spații verzi amenajate la nivelul comunei cca 1mp/locuitor;

- Perdele de protecție în incintele unităților agroindustriale min. 20% din suprafața incintei;

- Amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban;

- Adăposturi - pavilioane, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

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

- Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite (pârția de schi, terenuri de fotbal) și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă și de agrement;

- Piste pentru bicicliști.

• **Utilizări permise cu condiții**

Construcții compatibile cu zona dar nu pe mai mult de 10-15% din suprafața terenului. Construcții cu caracter provizoriu cu funcțiuni comerciale compatibile zonei verzi (mic comerț, alimentație publică: bar, cafenea, fast-food, spații distribuție presa, etc.) pe amplasamente ce nu afectează vegetația și nu stânjenesc circulația pietonilor.

Intervențiile se vor face numai pe baza unei documentații de specialitate.

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

• **Interdicții permanente**

- Orice intervenții care contravin normelor în vigoare;

- Construcții și amenajări care depășesc 15% din suprafața spațiului plantat;

- Traversări de circulații carosabile;

- Tăierea arborilor fără autorizația organelor abilitate;

- Schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din interiorul localităților indiferent de regimul de proprietate al acesteia;

- Nu se permite autorizarea de construcții definitive;

- 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.

❖ CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

• **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accese carosabile și pietonale

Asigurarea acceselor carosabile în zona verde se va realiza cu respectarea prevederilor art. 2.4. din prezentul Regulament. Se va asigura accesul din circulațiile publice al aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale. Se va asigura accesul direct al mașinilor de pompieri.

• **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Realizarea de rețele edilitare noi

Construcțiile și amenajările aferente spațiilor verzi vor putea beneficia de rețelele edilitare alimentare cu apă și energie electrică pentru întreținerea lor, dacă aceasta se impune. Noile construcții tehnico edilitare vor fi amplasate obligatoriu în subteran.

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

- (a) **Înălțimea construcțiilor**

- Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor propuse a se amplasa în zonele verzi nu va depăși 5,00 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată.

- (b) **Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor art. 2.6., punct 2.6.3. din prezentul Regulament.

- (c) **Procentul de ocupare a terenului (POT)**

- Suprafața maximă ocupată de alei, construcții și amenajări va fi de 15%.

- (e) **Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)**

- Construcțiile propuse din cadrul zonelor verzi se vor realiza cu un coeficient maxim de ocupare a terenului de 0,2.

- **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii**

- (a) **Parcaje**

- Locurile de parcare se dimensionează cu respectarea prevederilor articolului 2.7., punct 2.7.1. din prezentul Regulament.

- (b) **Spații verzi și plantate**

- Se vor respecta prevederile articolului 2.7.punct 2.7.2. din prezentul Regulament.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate. Se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor .

- (c) **Împrejurii**

- Parcurile se pot împrejmui cu garduri transparente dublate de gard viu de până la 120 cm înălțime. Scurturile și fâșiile plantate vor fi separate de trotuare prin borduri .

3.1.6. ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ (GC)

- ❖ **TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE**

- GCc** - zona pentru gospodărie comunală - cimitir

- GCs** – zona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru salubritate; platforma depozitare menajeră

Delimitarea acestor zone se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de acestea vecinătăților prezentate.

- ❖ **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- **Utilizări permise**

GCc - zona pentru gospodărie comunală -cimitir

- cimitire și clădiri anexe: clădiri pentru administrație, anexe sanitare, depozitare;
- capelă, mausoleu;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații.

GCs - Instalații și amenajări pentru gospodărie comunală - salubritate

- birouri și incaperi anexe ale funcțiunilor de bază;
- platforme carosabile, parcuri auto pentru utilajele de salubritate.

- **Utilizări permise cu condiții**

GCc - se asigură conform normelor în vigoare o zonă de protecție de 50,00m față de locuințe.

GCs - se asigură zona de protecție pentru platformele menajere de 1000m prevazute prin norme specifice.

- **Interdicții permanente**

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

❖ CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

(a) Orientarea față de punctele cardinale

La autorizarea construcțiilor se va ține seama de prevederile art. 2.3. punct 2.3.1. din prezentul Regulament.

(b) Amplasarea fata de drumurile publice

Construcțiile noi care se vor amplasa la drumurile publice existente vor respecta prevederile art. 2.3. punct.2.3.2. din prezentul Regulament.

(d) Amplasarea în interiorul parcelei

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 sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accese carosabile și pietonale

Asigurarea acceselor carosabile se va realiza cu respectarea prevederilor art. 2.4. din prezentul Regulament.

În cazul cimitirelor se vor asigura circulații carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.

- **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

GCc - Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor.

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

GCs - Toate clădirile deservente vor fi racordate la rețelele edilitare existente .

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor.

Se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

- **Realizarea de rețele edilitare noi**

Noile rețele edilitare vor fi realizate obligatoriu în subteran.

În zonele în care nu exista rețea de canalizare, fosele septice vidanjabile și impermeabile se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,0m față de locuințe, 20-50m față de sursele de apă potabilă (fântâni, izvoare captare).

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

(a) Parcelarea

În cazul oricărei parcelări în incintele cimitirelor acestea se vor realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip PUD, aprobată conform legii.

(b) Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta prevederile art. 2.6., punctul 2.6.2. din prezentul regulament. și prevederile din Codul civil.

(c) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor art. 2.6., punctul 2.6.3. din prezentul Regulament.

Pentru această zonă considerăm în reglementare construcțiile deservente și anume clădirile de birouri, întreținere și pază; pentru acestea se va ține cont de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de arhitectură precum și a tradițiilor locale va avea în vedere următoarele:

- Conformarea construcției;
- Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- Culorile ansamblului și ale detaliilor,
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate. Se interzice utilizarea improprie a materialelor.

(d) Procentul de ocupare a terenului

Construcțiile propuse din cadrul zonei de gospodărie comunală se vor realiza cu un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) de 15 %.

(e) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Construcțiile propuse din cadrul zonei de gospodărie comunală se vor realiza cu un coeficient maxim de ocupare a terenului de 0,2

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

(a) Parcaje

Locurile de parcare aferente zonelor de gospodarie comunală se dimensionează cu respectarea prevederilor articolului 2.7., punctul 2.7.1. din prezentul Regulament.

Acestea vor fi dispuse în parcaje amenajate la sol și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

(b) Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile articolului 2.7., punctul 2.7.2. din prezentul Regulament.

În cazul zonelor amenajate ca cimitire spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 20mp; de asemenea se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Pentru toate zonele GC, 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 vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

(c) Împrejmuiri

Se va ține cont de prevederile articolului 2.7., punctul 2.7.3. din prezentul Regulament.

Gardurile spre stradă pot fi transparente și vor avea înălțimea de maxim 2,00m din care un soclu opac de minim 30 cm și vor fi dublate de plantație de aliniament în cazul necesității unei protecții suplimentare. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

În cazul cimitirelor împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural potrivit funcțiunii.

3.1.7. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)

❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (rigole, trotuare, borduri, parapeti, intersecții amenajate, sensuri giratorii, etc.)
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun; parcaje amenajate; indicatoare rutiere
- refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente; ziduri de spijin;
- rețele tehnico-edilitare; iluminat public.

• Utilizări permise cu condiții

Drumurile publice situate în intravilan au denumirea de străzi și sunt administrate de primărie; drumurile situate în extravilanul localităților sunt încadrate pe categorii și sunt administrate de consiliul local, cu excepția drumurilor de exploatare comunală, administrate de Ocolul Silvic; acestea își păstrează categoria din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

Pe teritoriul comunei Gura Rîului sunt prezente străzi principale, străzi secundare, drumuri județene, drumuri comunale și drumuri vicinale.

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

Zonele de siguranță și de protecție a străzilor se stabilesc prin studii de trafic și prin documentații de urbanism și amenajare a teritoriului.

Având în vedere faptul că, până la elaborarea prezentei documentații, majoritatea străzilor din intravilanul existent au fost reabilitate și modernizate se mai pot propune doar lucrări de semnalizare corespunzătoare a unor intersecții, modernizări de parcuri existente și spații verzi în scuaruri.

Pentru zonele nou propuse a fi introduse în intravilan se vor elabora PUZ -uri cu regulamente locale aferente care vor reglementa, pe lângă funcțiuni admise și circulațiile carosabile și pietonale în aceste zone.

Drumurile publice în extravilan au instituite prin lege zone de protecție, după categoria fiecăruia, astfel:

-

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiții:

- Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- Să respecte în extravilan distanțele minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului în funcție de categoria acestuia;

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

- Prin amplasare și funcționare construcțiile și amenajările nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice; autorizațiile de amplasare și construire se vor elibera numai cu acordul administratorului de drumuri.

• **Interdicții permanente**

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a drumurilor și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

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

-lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor noi, propuse;

- modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare.

- Se interzic pe terenurile ocupate de circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate.

- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

3.1.8. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ (TE)

❖ **TIPURI SE SUBZONE FUNCIONALE**

• **Funcțiunea dominantă a zonei:**

- construcții și amenajări aferente rețelelor edilitare

• **Funcțiuni complementare admise în zonă:**

- accese pietonale si carosabile
- plantații de protecție

❖ UTILIZARE FUNCIONALĂ

• **Utilizări permise**

- Rețele tehnico-edilitare si construcții aferente;
- Insituții care coordoneaza activitatea în domeniu;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrica si termică, transportul public urban, întreținerea spațiilor plantate.

• **Utilizări permise cu condiții**

Autorizarea lucrărilor de construcții in cadrul culoarelor de protecție a rețelelor edilitare și în imediata vecinătate a acestora se va face numai în baza unor proiecte de specialitate și a celor prevazute in art.2.1.5. din prezentul Regulament.

Autorizarea lucrărilor trebuie să țină seama de condițiile de protecție a rețelelor edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților; distanța minimă de protecție sanitară a stației de epurare trebuie să fie de 200 m. Această distanță poate fi modificată numai pe baza unui studiu de impact elaborat de un institut de specialitate și aprobat conform legii.

• **Interdicții permanente**

Se instituie pentru construcții, instalații și amenajari:

- Care pot aduce prejudicii zonelor învecinate sau degradeaza cadrulul natural;
- În jurul cărora nu pot fi asigurate zonele de protecție conform normelor sanitare în vigoare;
- Nu se vor autoriza construcții în zonele cu riscuri de prăbușire maluri, inundații, etc.

❖ CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

• **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Condițiile de amplasare și conformare se referă la construcțiile instituțiilor care coordonează activitatea în domeniu. La autorizarea acestora se va ține seama de prescripțiile zonei funcționale - ISa.

Amenajările, construcțiile și instalațiile de profil se vor realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate întocmite cu respectarea legislației în vigoare și a documentelor cu caracter normativ, aprobate conform legii.

3.1.9. ZONE PROTEJATE CU MONUMENTE ISTORICE, VALORI ISTORICE, DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM (ZCPMIS)

Pentru aceste zone se vor respecta prevederile articolului 2.1. punctul 2.1.6. din prezentul Regulament si prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, astfel:

ART. 9

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

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

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

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

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

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

ART. 59

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

4. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru localitatea Gura Rîului s-au stabilit 6 unități teritoriale de referință (UTR) numerotate de la 1 la 6 , astfel:

UTR 1 – situat în centrul localității, delimitat de intravilanul actual.

Zone și subzone funcționale: C, L, IS, TE, GC, SP, I/A, CC, ZCPMIS

Avize, acorduri, studii de specialitate solicitate prin CU la autorizarea lucrărilor de construcții:

- Avize deținători rețele edilitare existente: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, rețele telefonice;
- Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: PSI (după caz); protecție civilă (după caz); sănătatea populației; Inspectoratul de Stat în Construcții (la lucrările de intervenții pe construcții existente); aviz O.C.P.I., aviz Comisia Monumentelor Istorice (după caz pentru lucrările de intervenții la clădirile istorice sau în zona de protecție a acestora);
- Studii de specialitate: studiu geotehnic; ridicare topografică ; expertiza tehnică sau aviz proiectant inițial (la lucrările de intervenții pe construcții existente).

UTR 2 – situat în zona de nord-vest a localității, delimitat la est de intravilan actual și la vest de limita intravilan propus, **se va reglementa prin PUZ;**

Zone și subzone funcționale propuse: L, I/A, SV, GCc, CC

UTR 3 – situat în zona de nord-est a localității, delimitat la vest de intravilan actual și la est de limita intravilan propus, **se va reglementa prin PUZ pentru zona marcată cu interdicție temporară de construire** și se va reglementa conform prezentului regulament pentru zona adiacentă la DJ106D și DE 355 cu latimi de câte 100m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia;

Zone și subzone funcționale propuse: L, I/A SV, GCc, CC

Avize, acorduri, studii de specialitate solicitate prin CU la autorizarea lucrărilor de construcții:

Conform celor enumerate la UTR1.

UTR 4 – situat în zona de est a localității, delimitat la nord-vest de intravilan actual și pe diferență de limita intravilan propus, **se va reglementa prin PUZ pentru zona marcată cu interdicție temporară de construire** și se va reglementa conform prezentului regulament pentru zona adiacentă la DJ106J și la 2 drumuri de exploatare derivate, cu lățimi de câte 100m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia;

Zone și subzone funcționale propuse: L, IS, SP, GCc, CC

Avize, acorduri, studii de specialitate solicitate prin CU la autorizarea lucrărilor de construcții:

Conform celor enumerate la UTR1.

UTR 5 – situat în zona de sud-vest a localității, delimitat la nord-est de intravilanul existent și pe diferență de limita intravilan propus, **se va reglementa prin PUZ;**

Zone și subzone funcționale propuse: L, IS, SP, TE, CC

UTR 6 – situat în zona de nord-est a teritoriului administrativ al comunei, constituit într-un trup izolat, reglementat prin PUZ aprobat.

Zone și subzone funcționale: TE, CC

ȘEF PROIECT,
arh. Ioan Marcela

