



GEODATA
SERVICES

IUNIE 2024

REGUAMENT LOCAL DE URBANISM non-tehnic

AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI TEREGOVA

LIMBAJ NON TEHNC

PROIECTANT GENERAL:

S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.

BENEFICIAR:

COMUNA TEREGOVA





DISCLAIMER

Acest document a fost elaborat de GeoData Services pentru a fi utilizat de către Client, conform principiilor general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între GeoData Services și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către GeoData Services. Acordul GeoData Services este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv.

DOCUMENTUL A FOST ELABORAT DE

GeoData Services

<https://www.geodata-services.com/ro/> | urbanism@geodata-services.com.

ETAPA I:

PUG PRELIMINAR | iunie 2024

CUPRINS

PREVEDERI GENERALE	7
CAPITOLUL A. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	7
PARTEA I : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	9
CAPITOLUL B. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	9
CAPITOLUL C. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	12
CAPITOLUL D. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	16
CAPITOLUL E. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	23
CAPITOLUL F. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR	27
CAPITOLUL G. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII.....	30
CAPITOLUL H. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE	31
PARTEA: PRESCRIPTȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	43
L – ZONA DE LOCUIT	44
Lip – Subzona locuințelor individuale din zonă protejată	44
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	44
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	45
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	49
Lic – Subzona locuințelor individuale din zonă neprotejată	49
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	49
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	49
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	53
Lcs – Subzona locuințelor cu permisivități pentru activități și servicii comerciale.....	53
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	53
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	53
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	57
Laz – Subzona locuințelor cu permisivități pentru activități agro-zootehnice	58
CAPITOLUL IV. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	58
CAPITOLUL V. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	58
CAPITOLUL VI. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	61
LZ – Subzonă locuințe individuale reglementată prin documentații de urbanism aprobate.....	61
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	61
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	62
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	65
M – ZONA MIXTA	66
Mdv – Subzona mixtă pentru dezvoltare durabilă cu funcțiuni din domeniul serviciilor comerciale, agrement, cazare turistică și locuire	66
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	66
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	67
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	70



Mic – Subona mixtă pentru dezvoltarea economiei cu funcțiuni din domeniul comerțului, serviciilor comerciale cu unități de producție nepoluate, depozitării și logisticii.....	70
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	70
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	71
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	75
Mas – Subona mixtă pentru dezvoltarea activităților pentru turism formată din funcțiuni din domeniul comerțului, serviciilor comercle și agrement.	75
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	75
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	76
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	79
IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.....	79
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	79
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	80
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	84
CS –ZONA ACTIVITĂȚILOR ȘI A SERVICIILOR COMERCIALE	85
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	85
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	86
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	89
G – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE ȘI A GOSPODĂRIILOR COMUNALE.....	90
Ge– Subzona rețelelor tehnico–edilitare și a gospodăriilor comunale	90
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	90
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	90
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	93
Gc– Cimitire	93
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	93
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	93
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	96
V – ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT.....	96
Vp –Spații verzi cu acces nelimitat de tip parc	96
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	96
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	97
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	100
Vs – Spații verzi de folosință specializată pentru sport	100
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	100
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	100
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	103
Vi – Spații verzi pentru protecție cursurilor de apă și a infrastructurii	103
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	103
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	104
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	105
Ccr– Subzona transporturilor rutiere	105
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	105
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	106

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	110
Ccf – Subzona transporturilor feroviare	110
CAPITOLUL I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	110
CAPITOLUL II. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR	112
CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	113
TDS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	113
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	113
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	113
CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR.....	115
CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	117
TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN	117
EXA – TERENURI DESTINATE AGRICULTURII ÎN EXTRAVILAN	117
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	117
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	118
CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR.....	120
CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	123
EXP – TERENURI AFLATE ÎN FONDUL FORESTIER	123
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	123
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	123
CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR.....	124
EXN – TERENURI NEPRODUCTIVE.....	126
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	126
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	126
CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR.....	127
EXH – TERENURI PERMANENT SUB APA.....	128
CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	128
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	128
CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR.....	129
CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	130
EXI – TERENURI DESTINATE LUCRARILOR MAJORE DE INFRASTRUCTURA	131
CAPITOLUL V. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	131
CAPITOLUL VI. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	131
CAPITOLUL VII. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR.....	132
CAPITOLUL VIII. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	133
Urb. Dan Jotu	133
GLOSAR.....	134



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ÎN

LIMBAJ NONTEHNIC PENTRU

CONSUTLAREA POPULȚIEI

PREVEDERI GENERALE

CAPITOLUL A. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 1. DEFINIȚIE ȘI SCOP

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Articolul 2. DOMENIU DE APLICARE

- (1) Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul al comunei Teregova

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale și sunt opozabile în justiție.

Regulamentul include prevederi stabilite pe baza unor acte normative în vigoare sau a unor avize emise în cursul procedurii de avizare a Planului Urbanistic General. Modificarea normelor legale care



au stat la baza inserării unor prevederi în prezentul regulament atrage abrogarea prevederilor respective din regulament.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplică pe teritoriul administrativ al comunei Teregova, atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General.

Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte sau în cazul în care complexitatea intervenției necesită studii suplimentare.

Pentru o parte din zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice (zone de restructurare / revitalizare / reabilitare / renovare) proiectantul PUG-ului lasă la latitudinea autorității locale stabilirea oportunității elaborării de PUZ-uri/PUD-uri sau posibilitatea autorizării cu încadrarea în prescripțiile prezentului Regulament.

PARTEA I : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL B. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- (1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele de protecție ale monumentelor istorice și a siturilor arheologice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.).
- (2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale solului și subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

Articolul 3. TERENURI AGRICOLE

- (1) Se va evita amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole:
 - a. încadrate în clasa I și II de calitate,
 - b. amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare,
 - c. plantate cu vii și livezi
 - d. destinate pajiștilor
- (2) Execuția de lucrări pe terenurile din categoriile sus-menționate se poate face numai cu acordul Ministerului Agriculturii sau a organismului descentralizat al acestuia în teritoriu (Direcția agricolă) după caz, potrivit competențelor legale, pentru utilizările admise potrivit reglementărilor legale.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.
- (4) Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin prezentul PUG sau prin alte documentații aprobate se interzice autorizarea altor construcții cu caracter definitiv.
- (5) 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.
- (6) Terenul intravilan, delimitat prin Planul Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă numai pentru terenurile delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, cu condiția aplicării integrale, în prealabil, a procedurii de urbanizare.

Articolul 4. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări



forestiere (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării etc) și alte lucrări admise potrivit codului silvic.

Articolul 5. RESURSELE SUBSOLULUI

- (1) Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.
- (2) Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor în perimetre miniere este interzisă. Construcțiile în aceste perimetre se autorizează conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Articolul 6. RESURSE DE APĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, potrivit **Anexei 2 la Legea Apelor**.

Articolul 7. PROTEJAREA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APA

- (1) Protejarea obiectelor sistemului de alimentare cu apă a comunei se face potrivit **HG 930/2005**.

Articolul 8. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (2) Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii.
- (3) Pe teritoriul administrativ al comunei Teregova NU se regăsesc 2 situri de importanță comunită

Articolul 9. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

- (1) Orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de

protecție a monumentelor, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate se pot executa numai în baza unei autorizații de construire.

- (2) Prin excepție, nu este necesară emiterea autorizației de construcție în cazul execuției, la construcțiile sus-menționate, în cazul lucrărilor de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, care se execută în baza avizului Ministerului Culturii (sau DJC Caras Severin după caz) și al Primăriei Teregova.
- (3) Autorizațiile de construire și desființare a construcțiilor reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, se emit în baza avizului Ministerului Culturii (sau DJC Caras Severin după caz).

Articolul 10. PROTECȚIA MONUMENTELOR CLASATE

- (1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.
- (2) Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt :
 - a. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - b. executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - c. amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - d. schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - e. strămutarea monumentelor istorice;
 - f. amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor, sus-menționate se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Lista monumentelor istorice clasificate este :

272	CS-I-s-A-10885	Situl arheologic de la Teregova
273	CS-I-m-A-10885.01	Așezare
274	CS-I-m-A-10885.02	Castru
774	CS-II-m-B-11212	Biserica "Sf. Dumitru"

Zona de protecție a monumentelor clasificate este stabilită conform Studiului istoric și morfologic de fundamentare

Construirea în zona de protecție a monumentelor și a clădirilor cu valoare arhitectural-urbanistică se va face cu condiția obținerii avizului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Caras Severin (după caz, potrivit competențelor legale)



Articolul 11. MONUMENTE DE FOR PUBLIC

- (1) Lista monumentelor de for public neclasificate ca monumente istorice se întocmește de către Primărie.
- (2) Zona de protecție pentru monumente de for public urban neclasificate ca monumente istorice are o rază de 50 m în jurul monumentului, dacă prin studiul de amplasare, aprobat, al monumentului nu s-a prevăzut mai mult.
- (3) Construirea în zona de protecție a monumentelor de for public se va face cu condiția obținerii avizului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Caras Severin.

Articolul 12. SITURI ARHEOLOGICE

- (1) Pe teritoriul comunei Teregova nu există situri arheologice clasat RAN

Articolul 13. AMENAJĂRI CU CARACTER MILITAR ȘI SPECIAL

- (1) În temeiul art. 43 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare, al art. 30, al art. 33 și al art. 38 lit. d) din Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și al art. 34 din Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desfiintare a obiectivelor cu caracter militar, aprobate potrivit competențelor valorice stabilite de legislația în vigoare, respectiv cele cuprinse în programele de investiții și reparații ale Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Ministerului Justiției, Serviciului Roman de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Telecomunicații Speciale și Serviciului de Protecție și Pază, se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale, emise de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și regulamentului aferent.

Construcțiile civile propuse a se amplasa la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale situate în extravilan (MAPN, MAI, SRI), necesita avizul favorabil al acestor instituții.

Se va solicita avizul statului major general pentru realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice, acolo unde amplasarea acestor obiective este permisă.

CAPITOLUL C. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 14. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.
- (2) Teritoriul comunei Teregova se înscrie, conform Normativului P100 – 1/2013, în zona cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.25g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani. Pentru perioadele de colț se va considera $T_c = 0.7$ sec.
- (3) Potrivit studiului geotehnic de fundamentare, în comuna Teregova apar fenomene erozionale pe văile cursurilor de apă temporară.

- (4) Zonele de versant, care au fost încadrate ca zone cu risc mediu-mare până la foarte mare sunt zone impropriei amplasării construcțiilor, potrivit studiului geotehnic de fundamentare.
- (5) Zonele de umpluturi antropice sunt terenuri bune de construit cu amenajări speciale.
- (6) În zonele cu risc la inundații, evidențiate pe planșele de reglementări în baza hărților de hazard (la probabilitatea de depășire de 1%) elaborate de A.N. Apele Române, se instituie interdicție de construire pentru noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Restricția se detaliază după cum urmează:
 - a. Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.
 - b. Amplasarea construcțiilor de importanță redusă, altele decât cele menționate la litera precedentă, în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.
 - c. Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (indiguiri etc)
 - d. Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.
- (7) Interdicția se va reconsidera după aplicarea măsurilor de reducere a riscurilor la inundare prevăzute în Planul de Management al Riscului la Inundații pentru bazinul hidrografic Olt sau în cazul aplicării unor măsuri locale de punere în siguranță. Constatarea îndeplinirii condițiilor de ridicare a restricției se constată prin avizul emis de AN Apele Române.
- (8) Până la aplicarea măsurilor de reducere a riscurilor la inundare sus-menționate posibilitatea de amplasare de construcții în zona de risc se analizează de către Apele Române în urma solicitării unui aviz de amplasament, în baza unui studiu specific.

Articolul 15. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Amplasarea în intravilanul comunei Teregova a unităților generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUG.
- (4) Amplasarea în afara intravilanului a unor unități generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) se poate face, eventual, numai în afara zonelor naturale protejate și în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări asupra zonelor naturale protejate și asupra intravilanului aprobat prin prezentul PUG ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile



Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism

- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate, eventual, face numai în afara zonelor naturale protejate, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal și a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

Articolul 16. ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚA

- (1) Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).
- (2) În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

Articolul 17. TERENURI DESTINATE PRIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM REALIZĂRII SCOPURILOR PUBLICE ȘI FACILITĂȚI OFERITE PROPRIETARILOR

- (1) Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.
- (2) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
- (3) Terenurile destinate, prin documentatii de urbanism aprobate, creerii și modernizării de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentatiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.
- (4) Drumurile sau străzile prevăzute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.
- (5) Prospectele minime admisibile pentru drumurile publice sunt cuprise în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC.1:5000.
- (6) În cazul terenurilor cu suprafețe între 20.000 mp ÷ 40.000 mp supuse parcelării, în plus față de terenul necesar străzilor, va fi prevăzută pentru scopuri publice o suprafață de 5% din totalul terenului. Pentru terenuri mai mari de 40.000 mp supuse parcelării va fi afectată scopurilor publice, altele decât străzile, 10% din suprafața terenului.
- (7) Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locală, funcție de necesitățile acesteia. Acestea pot fi :
 - a. echipamente publice necesare satului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajări destinate sportului de masă etc) parcaje publice, lăcașuri de cult s.a.m.d.)
 - b. echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/comunei precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, stații de pompare, rezervoare de inmagazinare apă, bazine de retenție apă, stații de reglare gaze s.a.m.d.

- c. facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile, necesare comunei: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.

STIMULENTE PENTRU FACILITAREA SOLUTIONARII SPAȚIILOR PUBLICE

- (1) In cazul parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piețe etc potrivit prezentului PUG și PUZ-urilor, în cazul donării terenului necesar catre domeniul public al comunei în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/proprietatea inițială, ținându-se seama ca necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesitati. Aceasta prevedere se aplică numai parcelelor care în situația inițială ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.
- (2) Facilitatea nu este oferita în cazul primirii de către proprietari a unor compensații materiale pentru teren (cumpărare de catre comună, expropriere pentru cauza de utilitate publică, schimb de terenuri sau altă metodă de compensare).

Articolul 18. ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCȚIUNILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității între destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise, potrivit caracterului fiecărei zone, sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (4) In cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Marimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

Articolul 19. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- (1) Procentul maxim de ocupare al terenului a fost stabilit pe baza:
 - a. prevederilor REgulamentului general de urbanism
 - b. analizei critice a țesutului urban
 - c. practicii de stabilire a organizării incintelor imobilelor astfel încât să fie satisfacut ansamblul cerințelor urbanistice

Ca urmare, există subzone în care procentul de ocupare al terenului reglementat prin prezentul regulament este majorat sau micșorat față de limitele înscrise în Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului sa nu depășească limita superioară stabilită conform prezentul regulament pentru fiecare subzonă/UTR.

Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, derogări de la limita maximă admisă pentru POT prin prezentul regulament se pot stabili prin planuri urbanistice zonale avizate și aprobate potrivit legii, care demonstrează respectarea tuturor celorlalte cerințe la nivelul incintelor și în primul rând cerințele legate de respectarea caracterului zonei, asigurarea locurilor de parcare conform articolului 43 – Partea I al actualului regulament și asigurarea procentului minim de spații verzi conform articolului 44 – Partea I al actualului regulament.



CAPITOLUL D. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

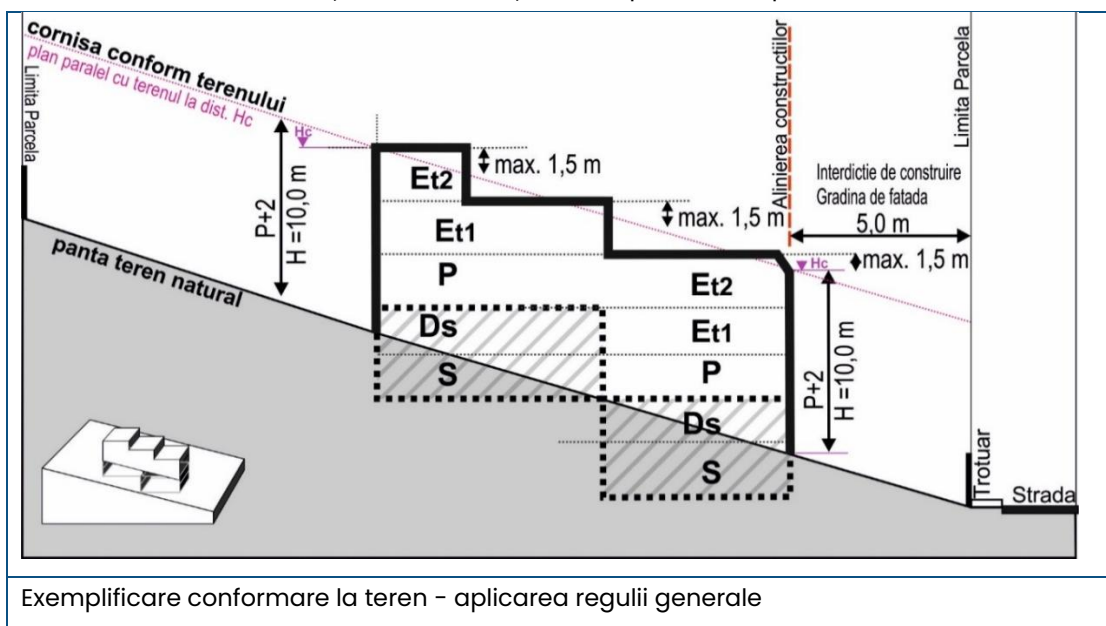
Articolul 20. REGULI REFERITOARE LA CONFORMAREA LA TEREN

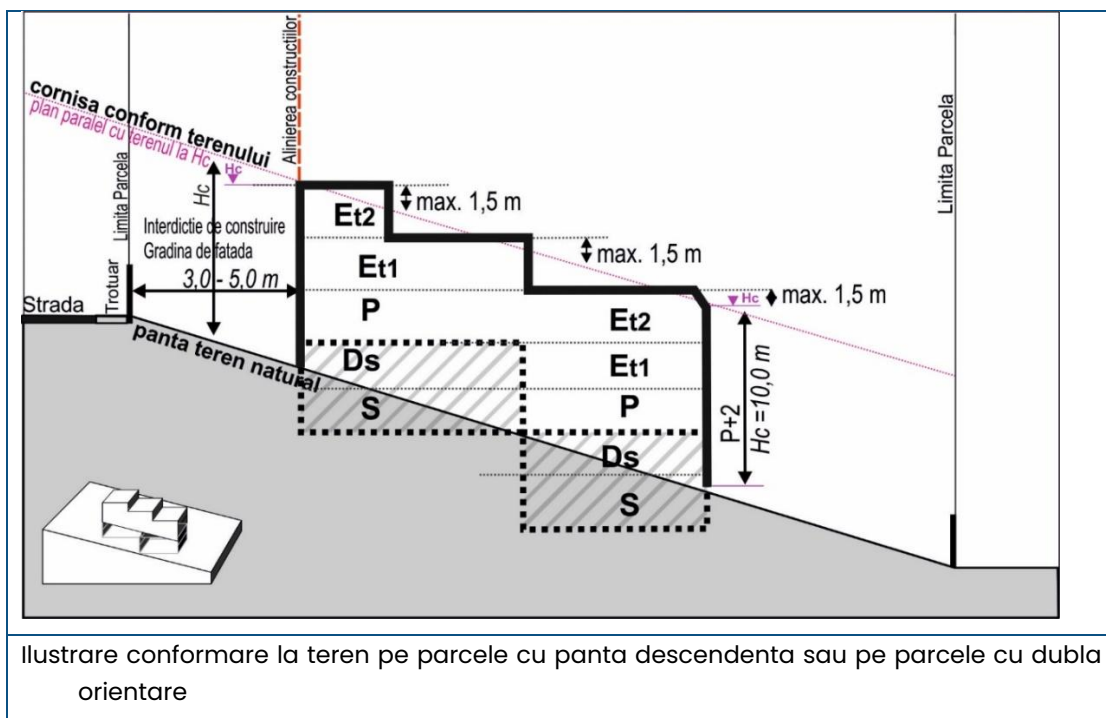
- (1) Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (2) Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, în afara cursului natural sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.
- (3) Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază peisajul specific zonei.
- (4) Prin modelare semnificativă se înțelege:
 - a. realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
 - b. ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
 - c. ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor (zona grădinii de față);
 - d. modificarea reliefului natural (săpături/ umpluturi) pe mai mult de 150 mp sau 10% din suprafața terenului
- (5) Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate de regulă în trepte cu înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural și îmbrăcate în vegetație.
- (6) Prin excepție de la alin. anterior, pentru parcelele situate la limita intravilanului în zone care nu beneficiază de platforme optime pentru amplasarea construcțiilor (nu au zone cu pante mari mai mici de 15%) este permisă realizarea de ziduri de sprijin pe limita laterală/posterioară care constituie granița intravilanului, cu condiția să aibă la bază un proiect de specialitate și să nu împiedice scurgerea naturală a apelor meteorice.
- (7) Lucrările de interes public de stabilizare generală a zonelor de risc nu sunt supuse condițiilor prezentului articol.
- (8) Realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice nu este supusă condițiilor prezentului articol.
- (9) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului, astfel:
 - a. Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi asezate în orice poziție față de panta terenului.
 - b. Pe terenurile cu pante între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.
 - c. Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.
 - d. Amplasarea construcțiilor nu este recomandată pe terenuri cu pante peste 46% (25°). Amplasarea construcțiilor principale pe terenuri cu pante peste 46% se va putea eventual

admite numai în urma studierii inserției în sit în cadrul unui PUD ce va include volumetrii și fotomontaje.

Articolul 21. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament.
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor se măsoară în punctul cu cota cea mai scăzută a trotuarului de gardă.
- (3) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu $H_{\max}$ streășină=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respecta înălțimea maximă permisă la streășină/streașină.
- (4) Definiția pentru subsol, demisol, mansardă sunt cuprinse în GLOSAR-ul de la sfârșitul prezentului Regulament.
- (5) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.



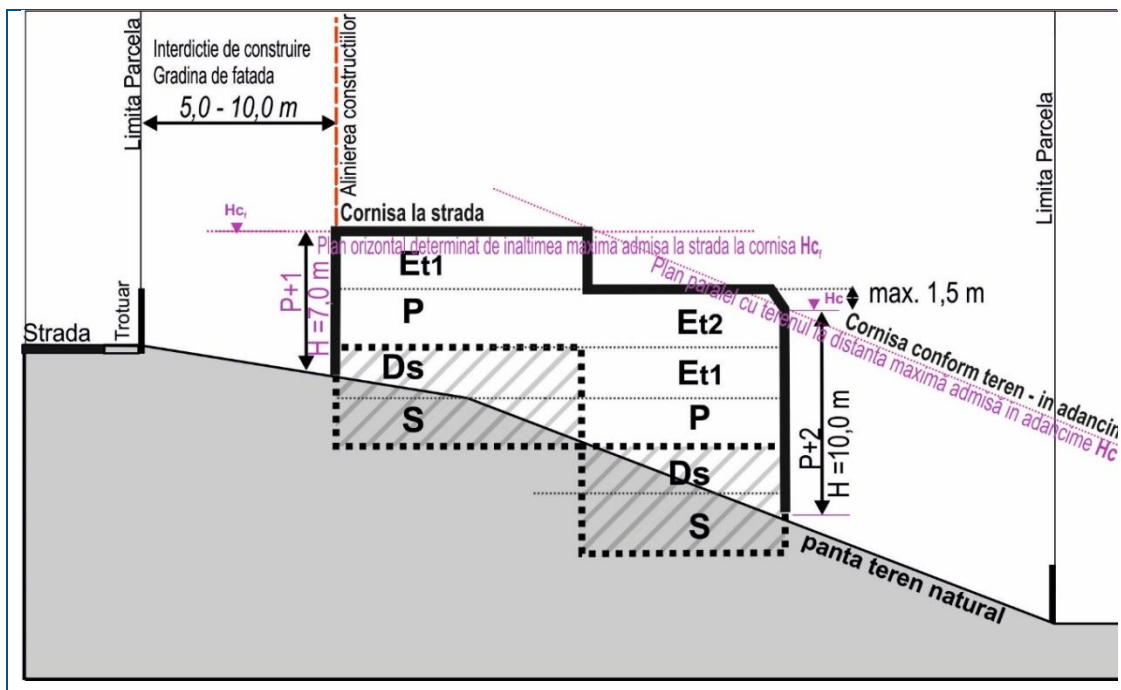


Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de $\frac{1}{2}$ nivel.

Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazul terenurilor cu pantă accentuată sau cu ruperi de panta mari, la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

Nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientată spre strada.

Pe terenurile cu panta descendenta (terenurile care au zona cea mai înaltă pe latura dinspre strada), prin reglementarea la nivelul UTR-urilor se pot admite niveluri suplimentare în zona joasă.



Exemplificare conformare la teren – regula speciala pentru pante descendente

Se interzice ca înălțimea clădirilor la streășină să fie mai mare decât distanța față de clădirile de pe frontul opus

Înălțimea clădirilor la streășină va fi mai mică decât distanța dintre axul drumului și clădire.

Articolul 22. AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC

- (1) Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.
- (2) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone “non aedificandi” până la trecerea în domeniul public în condițiile legii (vezi și Articolul 18)). Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.
- (3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:
 - a. 13 m pentru drumurile naționale,
 - b. 12 m pentru drumurile județene,
 - c. 10 m pentru drumurile comunale.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face în condițiile stabilite la capitolul Articolul 25), fără a depăși aliniamentul reglementat.

Execuția de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumului din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.

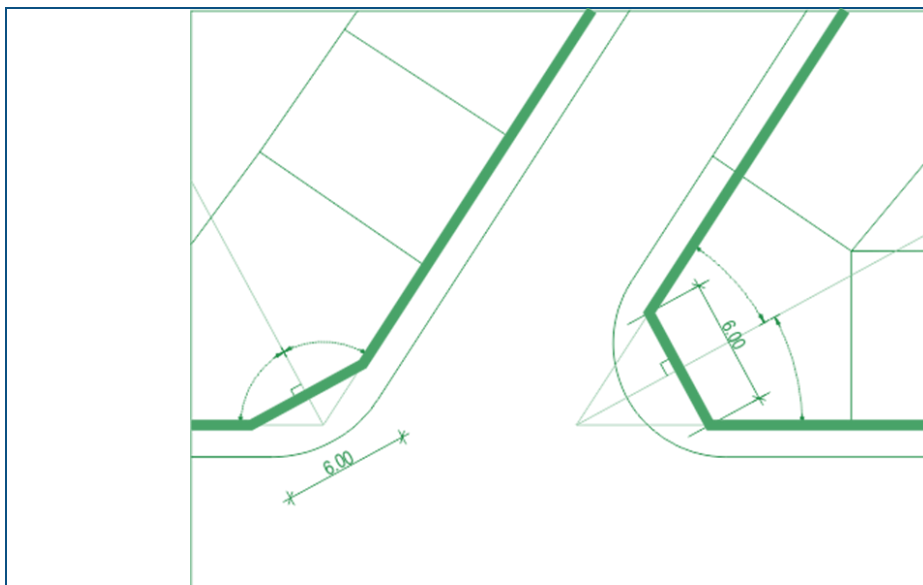
Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel va urmări o imagine de calitate percepută dinspre spațiul public.

Articolul 23. AMPLASAREA FAȚA DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru definiția aliniamentului vezi GLOSAR la prezentul regulament. În cuprinsul prezentului regulament, când se vorbește de aliniament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din realinierea parcelelor.
- (3) Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este zonă non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.



- (4) La intersecția dintre străzi, în vederea asigurării triunghiului de vizibilitate, până la elaborarea unor proiecte de specialitate care să prevadă altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplică regula tesirii aliniamentului; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a prevăzut expres în prezentul PUG necesitatea studierii soluționării intersecției însoțită de interdicție temporară de construire până la realizarea studiului. Tesirea aliniamentului la intersecție este regula de realiniere a parcelelor. Ca atare, regula se aplică și la executia de împrejurimi în intersecții.



Ilustrare reguli de tesire a aliniamentului în intersecții

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

Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, cu verificarea respectării regulii țesirii aliniamentului în intersecții.

Pe parcelele de colț nu se admit decât construcții cu dubla orientare (fațade către ambele străzi), fiind interzise calcanele către stradă.

În cazul în care retragerea impusă de calcanul adiacent este diferită de regimul de aliniere dominant (sau regimul de aliniere admis) trecerea de la un regim de aliniere la altul se face pe o distanță de revenire cu o lățime minimă de 2,0 m.

Regula de amplasare față de aliniament este determinată de următoarele criterii:

- Specificul țesutului localității
- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Existența unei linii de aliniere pe stradă/ segmente de stradă

Articolul 24. DEPASIREA LOCALA A LIMITEI DE RETRAGERE FAȚA DE ALINIAMENT

- (1) Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m fără a depăși aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor

lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului

- b. În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea regimului de aliniere, cu următoarele condiții:
 - Terassele, descoperite sau acoperite, vor avea caracter provizoriu
 - Terassele nu vor stânjeni vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală.

Articolul 25. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚA DE LIMITA POSTERIOARA

(1) Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioară sunt:

- a. Regula calcanului
- b. Regimul de construire
- c. Condițiile de cod civil
- d. Condițiile de însorire
- e. Necesitatea separațiilor funcționale
- f. Reglementările de protecție la incendiu
- g. Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- h. Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- i. Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice

Criteriile de la alineatul (1) se aplică cumulativ.

REGULA CALCANULUI ȘI EXCEPȚIILE SALE

În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament, regula generală este alipirea la acel calcan. Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

În zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit următoarele excepții de la regula calcanului:

- Excepția de incompatibilitate (clădirile s-ar stanjeni reciproc) – se admite numai în cazuri foarte bine justificate – în general nu se admit inserții de construcții incompatibile funcțional
- Excepția de precaritate (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) – se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite ca pe parcela adiacentă reconstruirea să se realizeze cu retragerea de la limita în discuție.

REGIMUL DE CONSTRUIRE

Regimul de construire caracteristic comunei Teregoa este discontinuu, cu construcții (în general) izolate. Amplasarea construcțiilor înșiruite nu este permisă deoarece încalcă specificul local.

CONDIȚIILE DE COD CIVIL

Distanța minimă prevăzută de Codul Civil între construcție și limita de hotar (60 cm) se aplică pe parcursul prezentului regulament numai pentru anexe cu înălțimea la streășină mai mică de 3,0 m.

Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între alte construcții cecât cele de la alineatul (5) și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m, măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și



partea cea mai apropiată a zidului. Față de planul fațadei laterale se admit rezalitări de maxim 0,16 cm.

Distanța minimă stabilită potrivit alin.(5) și (6) se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi de minim 2,0 m.

Picătura streașinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m; în cazul învelitorilor cu pante mai mici de 50%, a căror proiecție se află la mai puțin de 1,0 m de hotar vor fi montate obligatoriu parazăpezi. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantei învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare și dirijare a apelor meteorice în afara trotuarului și montării parazăpezilor.

CONDIȚIILE DE ÎNSORIRE

În cazul locuințelor este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă minim o cameră de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu însorire directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă. Condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate etc.).

Condiția de însorire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streașină. Acolo unde respectarea acestei distanțe nu este posibilă este necesar un studiu de însorire.

NECESITATEA SEPARATIEI FUNCȚIONALE

La limita separatoare dintre funcțiuni distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului.

Retragerea clădirilor față de limita care reprezintă separația față de o funcțiune publică (inclusiv locaș de cult) sau un cimitir nu poate fi mai mică de 3,0 m.

REGLEMENTĂRILE DE PROTECȚIE LA INCENDIU

Este obligatorie respectarea reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118.

Construcțiile și compartimentele de incendiu, precum și instalațiile în aer liber, vor avea asigurate căile exterioare de acces și circulație carosabile necesare funcțional (drumuri, platforme etc.), astfel realizate încât să asigure și autospecialelor de intervenție, în caz de incendiu, condițiile necesare de acțiune și salvare.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane) amplasate izolat și la anexele gospodărești.

Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 4,0 m lățime și 4,5 m înălțime.

CIRCULAȚIA ȘI STAȚIONAREA ÎN INCINTĂ

Organizarea incintei trebuie să asigure accesul autovehiculelor, circulația, manevrele auto și staționarea, potrivit cerințelor generate de utilizarea incintei.

Pentru satisfacerea cerinței de la alineatul (18) și, după caz, pentru accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu se asigură, de regulă, cel puțin de-a lungul uneia dintre limitele laterale a

construcției o fișie liberă cu lățime de 3,0 m (pentru autoturisme) sau 4,0 m (pentru vehicule de transport marfă și autospeciale de intervenție), după caz.

REGLEMENTARI DE PROTECȚIE SANITARA ȘI ALTE REGLEMENTARI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Amplasarea construcției în interiorul parcelei va trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

COERENȚA IMAGINII URBANE

Amplasarea construcției în interiorul parcelei va trebui să corespundă modelului specific, tradițional.

CAPITOLUL E. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 26. ACCESE CAROSABILE

- (1) Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației publice (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
- (2) Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.
- (3) Pentru ca o parcela să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:
- (4) Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terti (înscris în CF)
- (5) Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ.
- (6) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimală de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă că nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospeciălor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la 4,0 m. Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimală de lățime fără condiționare de lungime, fiind vorba de un acces individual, însă cu observația că, dacă lungimea accesului depășește 100 m, este necesar avizul unității de pompieri.
- (7) Regula minimală de la alineatul precedent nu se aplică în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele (sau altor tipuri de accese de grup). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 și nr.50 din 1998 și a prezentului regulament de urbanism.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției.

REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE FUNCȚIE DE UTILIZAREA CONSTRUCȚIILOR

Regulile privitoare la asigurarea acceselor carosabile, au la bază prevederile Regulamentului General de Urbanism și normele PSI.

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI



- a) Primărie, sedii ale serviciilor descentralizate ale autoritatilor publice
 - accese carosabile directe din străzi aparținând tramei principale a localității
 - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - o accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - o accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - o aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- b) Sedii de asociații, agenții, alte sedii de birouri:
 - accese carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică

CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- Accese carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității
- Se vor asigura, după posibilități, accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu

CONSTRUCȚII COMERCIALE

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- Prin excepție de la alineatul precedent, pentru structurile de vânzare cu suprafață mică se admite accesul comun, dacă normele sanitare permit acest lucru, numai dacă aprovizionarea se poate asigura fără a stânjeni circulația auto și pietonală.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

CONSTRUCȚII DE CULT

- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

CONSTRUCȚII CULTURALE

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje necesare în interiorul amplasamentului.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate (cu excepția cabinetelor medicale individuale) se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
- Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră vor fi realizate prin:
 - străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
 - străzi de categoria a III-a care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
 - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI DE AGREMENT

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

CONSTRUCȚII DE TURISM

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACCES SI LOT PROPRIU

- Se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;



- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura, în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- În zonele de locuințe înșiruite se vor asigura soluții de acces în curtea posterioară pentru intervenții în caz de incendiu. Soluțiile vor fi:
 - fie individuale (ganguri la fiecare parcelă sau cel puțin la distanța prevăzută de alineatul precedent dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcelă în alta în curtile posterioare)
 - fie colective – prin parcelare se va prevedea o alee semicarosabilă la limita posterioară a parcelărilor, alee accesibilă din drumul public la intervale care să asigure un parcurs de maxim 100 m de la locul de acces pentru autospeciala de intervenție și până la orice punct de intervenție.
- Lungimea fundaturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul ei.
- În cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi) și vor fi dimensionate potrivit prescripțiilor privind străzile.

LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU ACCES PROPRIU ȘI LOT FOLOSIT ÎN COMUN

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

LOCUINTELE COLECTIVE CU ACCES ȘI LOT FOLOSIT ÎN COMUN

Vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. În cazul curților interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față

de aceste circulații, gangul de acces va avea un gabarit care să permită accesul autospecialei de intervenție în caz de incendiu (vezi alineatul anterior).

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

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

Fundăturile pot avea o lungime maximă de 100,0 m (dacă au două benzi de circulație). Lungimea fundaturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul fundaturii.

În cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi).

Articolul 27. PISTE PENTRU BICICLIȘTI

- (1) La reabilitarea drumurilor clasificate se vor introduce, în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Unde introducerea pistelor nu este posibilă circulația biciclistilor se va face pe partea carosabilă cu luarea măsurilor de calmare a traficului rutier.
- (2) Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă și față de circulația pietonală prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- (3) Celelalte drumuri vor fi conformate pentru circulație lentă, astfel încât circulația biciclistilor și autovehiculelor cu motor să se desfășoare în comun.

CAPITOLUL F. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

Articolul 28. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.
- (4) În zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă-canal în întreaga comună, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- (5) În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții :
 - a. pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă;
 - b. pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare;
- (6) În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:



- a. să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
 - b. să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.
- (7) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (cabane, sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse.
- (10) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (11) În zona locuințelor colective se organizează platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.
- (12) Pe teritoriul comunei se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
- (13) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

Articolul 29. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/ proiect tehnic/ studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.
- (2) În scopul asigurării calitatii spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente care fac parte din sistemele conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport / distribuție gaze, transport țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de aceasta natură, inclusiv pentru traversarea de către acestea a

drumurilor publice, se executa în varianta de amplasare subterana cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- (3) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala să nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.
- (4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport și distribuție gaze, transport țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de aceasta natură.
- (5) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. precedent se executa în varianta de amplasare subterana ori, după caz, în incinte sau în nisele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (6) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasate în ganguri acolo unde acestea exista. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție.
- (7) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare – conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen – pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.
- (8) Montarea rețelelor edilitare se executa în varianta de amplasare subterana, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitati a rețelelor edilitare subterane.
- (9) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (10) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se executa, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autoritatilor administrației publice, aprobate în condițiile legii. Excepțiile sunt menționate la Articolul 34).
- (11) Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate.
- (12) Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localitatilor, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare menționate în cadrul prezentului articol.



- (13) În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

CAPITOLUL G. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 30. CONDITII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR; PARCELAREA

Parcelarea, în Legea 350/2001 este definită ca acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mica înălțime.

Pentru simplificare, în prezentul regulament este denumită operațiune de parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de trei loturi iar pentru divizarea în maxim trei loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.

În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea certificatului de urbanism: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea autorizației de construcție: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Articolul 31. REPARCELAREA

- (1) Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele – sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.

Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă mai mult de trei loturi, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.

Articolul 32. ALTE CONSIDERATII REFERITOARE LA PARCELARE

- (1) Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la capitolul Articolul 38), accesele îndeplinesc condițiile prevăzute la capitolul Articolul 31) și se asigură condițiile de aparare a interesului public descrise la Articolul 18).

Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei

prin documentatia de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului Articolul 38).

Articolul 33. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCTII

- (1) Cerințele specifice privind forma și dimensiunile terenurilor construibile sunt detaliate pe parcursul prezentului regulament, în Partea III.

Parcelele cu suprafața sub suprafața minimă prevăzută pentru fiecare zona pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Regulile minimale privind suprafața și dimensiunile nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări.

CAPITOLUL H. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE

Articolul 34. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Nu se recomandă obiectele de arhitectură sau amenajările care realizează contraste sau accente în peisaj.
- (4) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (5) Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale intervențiile asupra construcțiilor existente și edificarea construcțiilor noi vor fi fundamentate de o studiere atentă a formelor și proporțiilor locale tradiționale; se interzic stilurile, formele, elementele decorative sau materialele de construcție emblematice pentru alte zone din țară sau străinătate.
- (6) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.
- (7) Sunt interzise mansardele false.
- (8) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originară a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul DJC Caras Severin.
- (9) Se interzice dispunerea aparentă a unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele monumentelor istorice sau ale construcțiilor cu valoare arhitecturală. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.
- (10) Se va evita dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor.



- (11) Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (12) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (13) Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane a comunei Teregova se interzice:

- a. amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești ale locuințelor
- b. amplasarea spre stradă a depozitelor.
- c. orientarea construcțiilor principale situate la mai puțin de 20,0 m de aliniament cu fațada posterioară spre stradă.
- d. amplasarea structurilor cu fațade oarbe/ calcane spre stradă.

Articolul 35. VOLUMETRIE

- (1) Casele longitudinale caracterizate de elemente decorative orizontale (marcarea cornișei, a soclului, realizarea benzilor ornamentale) care domină compoziția și contribuie la unitatea și identitatea întregului profil stradal. Proporția și gruparea golurilor (uși și ferestre) și elementele decorative verticale (ancadramente, coloane) au rolul de a realiza și echilibra compoziția fațadei
- (2) Pentru unitatea fronturilor stradale, construcții care, deși nu sunt identice, trebuie să respecte de gabarite și proporții asemănătoare și același raport față de scara umană.
- (3) Se impune respectarea ritmului construcțiilor și chiar a golurilor fațadelor, precum și respectarea principalelor elemente reglatoare la nivelul fațadei (linia de coamă, linia de streșină, linia de soclu și prispă/ târnațul)
- (4) Volumul poate fi limitat în mod expres atât de indicatorii maximi admisi pe parcelă (POT, CUT, regim de înălțime).
- (5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.
- (6) Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
- (7) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.
- (8) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.



AȘA NU: Este interzisă realizarea unor construcții care să nu țină cont de aliniamentul general la streșină și la coamă al vecinătăților.



AȘA NU: Construcțiile noi nu vor depăși aliniamentul general la streșină și la coamă al vecinătăților.



AȘA NU: Construcțiile noi NU se vor amplasa în mijlocul parcelei, retrăgându-se astfel de la aliniamentul stradal. De asemenea, prin conformarea volumetrică, prin raportul plin/goal al fațadei precum și prin alte aspecte ce țin de materialitate, construcția de fațadă nu se încadrează în specificul local și denaturează peisajul cultural rural.



AȘA NU: Nu se recomandă acest tip de extindere, deoarece afectează proporțiile armonioase ale fațadei inițiale. Dacă acest tip de extindere este dorit, se va încerca o rupere a pantei cu modificarea înălțimii la streșină.

Exemple de construcții noi care nu respectă specificul local în zona Banatului Montan

Sursă : Ghidul de arhitectură pentru integrare în specificul local din mediu rural. Județul Caras-Severin. Elaborat de ordinul arhitecților din România

Articolul 36. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ

- (1) Construcțiile noi trebuie să respecte prevederile actuale de eficiență energetică, dar trebuie să folosească sistemele sustenabile (materiale naturale, tehnologii pentru energie alternativă), tehnici compatibile între ele și care nu afectează climatul interior.
- (2) Sunt recomandate, în zonele dinspre păduri, construcțiile ecologice/ verzi .

IMAGINE ARHITECTURALĂ; FINISAJE EXTERIOARE; CULORI

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, tapet etc.) la exterior.

- (3) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice,) care crează o imagine inadecvată locului
- (4) Sunt interzise imitațiile materialelor tradiționale de proastă factură sau și cu rezistență redusă La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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

Este interzisă utilizarea culorilor saturate, stridente.

Culori acceptate pe raza comunei Teregoava sunt:



Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
			NCS S 0505-R	9003	
NCS S 0300-N	9016		NCS S 0505-R10B	9003	
NCS S 0500-N	9016		NCS S 0505-R20B	9003	
NCS S 0502-B	9003		NCS S 0505-R30B	9003	
NCS S 0502-B50G	9003		NCS S 0505-R40B	9003	
NCS S 0502-G	9016		NCS S 0505-R50B	9003	
NCS S 0502-G50Y	9010		NCS S 0505-R60B	9003	
NCS S 0502-R	9003		NCS S 0505-R70B	9003	
NCS S 0502-R50B	9003		NCS S 0505-R80B	9003	
NCS S 0502-Y	9010		NCS S 0505-R90B	9003	
NCS S 0502-Y50R	9010		NCS S 0505-Y	9001	
NCS S 0505-B	9003		NCS S 0505-Y10R	9001	
NCS S 0505-B20G	9003		NCS S 0505-Y20R	9001	
NCS S 0505-B50G	9016		NCS S 0505-Y30R	9001	
NCS S 0505-B80G	9016		NCS S 0505-Y40R	9001	
NCS S 0505-G	9003		NCS S 0505-Y50R	9001	
NCS S 0505-G10Y	9016		NCS S 0505-Y60R	9001	
NCS S 0505-G20Y	9010		NCS S 0505-Y70R	9001	
NCS S 0505-G30Y	9010		NCS S 0505-Y80R	9001	
NCS S 0505-G40Y	9010		NCS S 0505-Y90R	9001	
NCS S 0505-G50Y	9010		NCS S 0507-B	9003	
NCS S 0505-G60Y	9010		NCS S 0507-B20G	9003	
NCS S 0505-G70Y	9010		NCS S 0507-B80G	9016	
NCS S 0505-G80Y	9010		NCS S 0507-G	9010	
NCS S 0505-G90Y	9010		NCS S 0507-G40Y	9010	

Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 0507-G80Y	1013		NCS S 0804-R10B	9001	
NCS S 0507-R	9001		NCS S 0804-R30B	9001	
NCS S 0507-R20B	9003		NCS S 0804-R50B	9001	
NCS S 0507-R40B	9003		NCS S 0804-R70B	9001	
NCS S 0507-R60B	9003		NCS S 0804-R90B	9010	
NCS S 0507-R80B	9003		NCS S 0804-Y10R	9003	
NCS S 0507-Y	1013		NCS S 0804-Y30R	9003	
NCS S 0507-Y20R	1013		NCS S 0804-Y50R	9002	
NCS S 0507-Y40R	1013		NCS S 0804-Y70R	9001	
NCS S 0507-Y60R	9001		NCS S 0804-Y90R	9001	
NCS S 0507-Y80R	9001		NCS S 0907-B20G	9018	
NCS S 0603-G40Y	9001		NCS S 0907-B80G	9002	
NCS S 0603-G80Y	9010		NCS S 0907-G20Y	9002	
NCS S 0603-R20B	9003		NCS S 0907-G60Y	1013	
NCS S 0603-R40B	9003		NCS S 0907-G90Y	1013	
NCS S 0603-R60B	9002		NCS S 0907-R10B	9002	
NCS S 0603-R80B	9001		NCS S 0907-R30B	9003	
NCS S 0603-Y20R	9001		NCS S 0907-R50B	9003	
NCS S 0603-Y40R	9003		NCS S 0907-R70B	9003	
NCS S 0603-Y60R	9003		NCS S 0907-R90B	9003	
NCS S 0603-Y80R	9003		NCS S 0907-Y10R	1013	
NCS S 0804-B50G	9003		NCS S 0907-Y30R	1013	
NCS S 0804-G20Y	9003		NCS S 0907-Y50R	1013	
NCS S 0804-G60Y	9001		NCS S 0907-Y70R	1013	
NCS S 0804-G90Y	9001		NCS S 0907-Y90R	9001	



Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 1000-N	9002		NCS S 1005-R20B	7047	
NCS S 1002-B	9003		NCS S 1005-R30B	9002	
NCS S 1002-B50G	9002		NCS S 1005-R40B	9003	
NCS S 1002-G	9002		NCS S 1005-R50B	7047	
NCS S 1002-G50Y	9002		NCS S 1005-R60B	7047	
NCS S 1002-R	9002		NCS S 1005-R70B	9003	
NCS S 1002-R50B	9003		NCS S 1005-R80B	7047	
NCS S 1002-Y	9002		NCS S 1005-R90B	7047	
NCS S 1002-Y50R	9002		NCS S 1005-Y	1013	
NCS S 1005-B	9018		NCS S 1005-Y10R	1013	
NCS S 1005-B20G	9018		NCS S 1005-Y20R	1013	
NCS S 1005-B50G	9018		NCS S 1005-Y30R	1013	
NCS S 1005-B80G	9018		NCS S 1005-Y40R	1013	
NCS S 1005-G	9002		NCS S 1005-Y50R	1013	
NCS S 1005-G10Y	9002		NCS S 1005-Y60R	1013	
NCS S 1005-G20Y	9002		NCS S 1005-Y70R	9002	
NCS S 1005-G30Y	9002		NCS S 1005-Y80R	9002	
NCS S 1005-G40Y	9002		NCS S 1005-Y90R	9002	
NCS S 1005-G50Y	9002		NCS S 1010-B	7047	
NCS S 1005-G60Y	9002		NCS S 1010-G20Y	9002	
NCS S 1005-G70Y	9002		NCS S 1010-G30Y	9002	
NCS S 1005-G80Y	9002		NCS S 1010-G40Y	1013	
NCS S 1005-G90Y	9002		NCS S 1010-G50Y	1013	
NCS S 1005-R	9002		NCS S 1010-G60Y	1013	
NCS S 1005-R10B	9002		NCS S 1010-G70Y	1015	

Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 1010-G80Y	1015		NCS S 2005-G80Y	7032	
NCS S 1010-G90Y	1015		NCS S 2005-G90Y	7044	
NCS S 2000-N	4005		NCS S 2005-R	7047	
NCS S 2002-B	5012		NCS S 2005-R10B	7047	
NCS S 2002-B50G	5018		NCS S 2005-R20B	7047	
NCS S 2002-G	4005		NCS S 2005-R30B	7047	
NCS S 2002-G50Y	5012		NCS S 2005-R40B	7047	
NCS S 2002-R	5012		NCS S 2005-R50B	7047	
NCS S 2002-R50B	5012		NCS S 2005-R60B	7047	
NCS S 2002-Y	6037		NCS S 2005-R70B	7047	
NCS S 2002-Y50R	3027		NCS S 2005-R80B	7047	
NCS S 2005-B	3002		NCS S 2005-R90B	7047	
NCS S 2005-B20G	3020		NCS S 2005-Y	7032	
NCS S 2005-B50G	3020		NCS S 2005-Y10R	7032	
NCS S 2005-B80G	7047		NCS S 2005-Y20R	7044	
NCS S 2005-G	7047		NCS S 2005-Y30R	7044	
NCS S 2005-G10Y	7035		NCS S 2005-Y40R	7044	
NCS S 2005-G20Y	7035		NCS S 2005-Y50R	7044	
NCS S 2005-G30Y	7035		NCS S 2005-Y60R	7044	
NCS S 2005-G40Y	7047		NCS S 2005-Y70R	7044	
NCS S 2005-G50Y	7047		NCS S 2005-Y80R	7044	
NCS S 2005-G60Y	7044		NCS S 2005-Y90R	7047	
NCS S 2005-G70Y	7044		NCS S 3000-N	7038	
			NCS S 5000-N	7037	



Învelitorile admise sunt:

- din materiale tradiționale (țiglă ceramică, șifă, șindrilă)
- Cu forme simple, în două sau patru ape
- cu lucarne tradiționale, sau, prin excepție, cu ferestre în planul învelitorii (tip

învelitorile din țiglă se vor încadra în următoarele culori :

Cod NCS	Echivalent cod RAL	Reprezentare culoare	Cod NCS	Echivalent cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 2005-B50G	7035		NCS S 4550-Y80R	3011	
NCS S 2005-B80G	7035		NCS S 4550-Y90R	3011	
NCS S 2502-Y	7044		NCS S 5040-Y60R	8004	
NCS S 3030-Y70R	3012		NCS S 5040-Y70R	8004	
NCS S 3040-Y60R	3012		NCS S 5040-Y80R	3009	
NCS S 3040-Y70R	3012		NCS S 5040-Y90R	3009	
NCS S 3040-Y80R	3012		NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 3040-Y90R	3012		NCS S 6020-Y40R	8024	
NCS S 3050-Y70R	3012		NCS S 6020-Y50R	8024	
NCS S 3050-Y80R	3012		NCS S 6020-Y60R	8002	
NCS S 3050-Y90R	3012		NCS S 6020-Y70R	8002	
NCS S 4010-Y30R	1019		NCS S 6020-Y80R	8002	
NCS S 4010-Y50R	1019		NCS S 6020-Y90R	8002	
NCS S 4010-Y70R	1019		NCS S 6030-Y50R	8007	
NCS S 4050-Y40R	8023		NCS S 6030-Y60R	8007	
NCS S 4050-Y50R	8023		NCS S 6030-Y70R	8012	
NCS S 4050-Y60R	8023		NCS S 6030-Y80R	3009	
NCS S 4502-B	7045		NCS S 6030-Y90R	8015	
NCS S 4502-R	7036		NCS S 7000-N	7012	
NCS S 4502-Y	7030		NCS S 7005-B20G	7011	
NCS S 4550-Y30R	8023		NCS S 7500-N	7043	
NCS S 4550-Y40R	8023		NCS S 8010-Y10R	8028	

Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare	Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 8010-Y30R	8014		NCS S 8010-Y90R	3007	
NCS S 8010-Y50R	8014		NCS S 8505-B20G	9004	
NCS S 8010-Y70R	8017				

Învelitorile din șită/șindrilă se vor încadra în culorile naturale

Este interzisă utilizarea pentru finisaje exterioare la acoperișuri și pereți a tablei de aluminiu stralucitoare, azbocimentului, plăcilor ondulate sau cutate, materialelor plastice sau materialelor bituminoase.

Ca excepție de la alin.(11) și alin. (13) se pot folosi următoarele tipuri de înlocuitori ai materialelor tradiționale pentru învelitori:

- tablă plană zincată (și solzi) pentru repararea/ refacerea învelitorilor existente din acest material.
- tablă plană de cupru (și solzi) pentru biserici și alte clădiri monumentale.
- tablă plană (și prefălțuită) vopsită în culorile de la alin.(11)
- plăci de fibrobeton tip șită conform paletarului de culori de la alin.(11)
- tablă cu imitație de țiglă conform paletarului de culori de la alin.(11)

Elementele din lemn vor fi lăcuite sau băițuite și lăcuite, lacul permis fiind obligatoriu mat.

Prin excepție de la alin. (17) al pentru construcțiile noi se admite, dar nu se recomandă, utilizarea tâmplăriei din înlocuitori de lemn (PVC, metal) cu condiția finisării în culorile

Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare	Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 0300-N	9003		NCS S 4030-Y30R	1011	
NCS S 0500-N	9003		NCS S 4030-Y40R	1011	
NCS S 0603-G40Y	9003		NCS S 4030-Y50R	1011	
NCS S 0603-G80Y	9003		NCS S 4030-Y60R	1011	
NCS S 3040-Y80R	1011		NCS S 4050-Y90R	3011	
NCS S 3040-Y80R	3016		NCS S 4550-Y50R	8023	
NCS S 3060-Y80R	3016		NCS S 4550-Y60R	8023	
NCS S 3060-Y90R	3013		NCS S 4550-Y70R	8004	
NCS S 4020-Y30R	1019		NCS S 4550-Y90R	3011	
NCS S 4020-Y40R	1019		NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 4020-Y50R	1019		NCS S 6030-Y60R	8007	



Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare	Cod NCS	<i>Echivalent cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 6030-Y70R	8012		NCS S 7020-Y90R	8016	
NCS S 6030-Y80R	8012		NCS S 8010-Y70R	8017	
NCS S 6030-Y90R	8015		NCS S 8505-B20G	9011	
NCS S 7020-Y70R	8011		NCS S 8505-R80B	5004	
NCS S 7020-Y80R	8016		NCS S 9000-N	9004	

Prin excepție de la alin. (15) pentru suprafețe vitrate de mari dimensiuni - vitrine și ferestrele construcțiilor industriale se admit tâmplării metalice, cu condiția finisării în culorile acceptate la alin (16).

Articolul 37. VITRINE

- (1) Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).
- (2) În golul fațadei destinat vitrinei se poate include și firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.
- (3) La clădirile cu mai multe vitrine, intervențiile asupra acestora vor urmări conservarea/ refacerea unității expresiei arhitecturale.
- (4) Sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.
- (5) Amplasarea de reclame, afișe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă. Obiectele expuse în vitrină se vor amplasa la minimum 10 cm de la sticlă.
- (6) Vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.
- (7) Poziționarea de vitrine sau alte elemente de expunere a mărfurilor, mobile / provizorii pe fațade, pe porți sau în fața clădirilor este interzisă.
- (8) Pentru vitrinele aferente unor spații în interiorul cărora vederea din spațiul public nu e dezirabilă, se va amplasa un ecran translucid la minimum 30 cm de la suprafața sticlei, iar interspațiul rezultat se va utiliza pentru expunere sau se va amenaja (plante, flori etc), funcție de specificul activității.
- (9) Vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide iar ușile de acces vor fi astfel realizate încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente - obiecte, materiale, coroane etc, legate de specificul acestor activități e interzisă.
- (10) Documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de branșament la utilități etc).

Articolul 38. INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE CU VALOARE AMBIENTALĂ

- (1) Intervențiile asupra imobilelor – monument istoric se vor executa numai în baza unei autorizații de construcție emise în baza studiilor și proiectelor de specialitate avizate de Ministerul Culturii sau DJC Caras Severin, potrivit prevederilor legale (vezi Articolul 13) punctul Protecția monumentelor clasate).
- (2) Construcțiile cu valoare ambientală sunt construcțiile realizate anterior anului 1950 precum și construcțiile realizate până în 1990 care nu au suferit transformări majore ulterior acestei date și care folosesc materiale tradiționale și fac parte din specificul locului.
- (3) Intervențiile la clădirile existente trebuie să țină cont de proprietățile higrotermice ale pereților, să le conserve și să le corecteze unde e cazul:
- (4) La construcțiile lipsite de hidroizolație orizontală între soclu și perete nu se vor utiliza soluții de impermeabilizare a soclului și trotuare de gardă impermeabile deoarece o astfel de soluție va determina apariția/ extinderea igrasiei
- (5) În cazul necesității ameliorării termice la construcții în sistem deschis (vezi Articolul 41), Fig. 12) nu se vor utiliza materiale și tehnici moderne incompatibile .
- (6) Este interzisă înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din PVC sau metal.
- (7) Se va evita modificarea formei golurilor, care face parte din specificul perioadei de edificare a unei construcții (vezi Fig. 23, Fig. 24).
- (8) Se vor păstra, de regulă, forma acoperișului și a lucarnelor. Este interzisă înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri tip terasă.
- (9) Podurile/ mansardele vor fi corespunzător ventilate pentru păstrarea în bună stare a șarpantei și învelitorii.
- (10) Elementele de lemn vor fi tratat cu insecticide și fungicide și ignifugate.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Articolul 39. SPAȚII VERZI

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentului capitol și a celor din cadrul reglementărilor din Cartea II.

Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă, în proporție de minim 80%, cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice. Specii de plante recomandate sunt prezentate în Tabelul 2.

De regulă pentru plantare se va utiliza vegetația tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

Suprafețele înierbate vor fi populate cu specii existente pe pajiștile locale, pentru a menține și a favoriza biodiversitatea. Se interzice înierbarea cu gazon englezesc monospecific pentru alte suprafețe în afara de terenurile de sport competiționale.

Se vor evita amenajări cu decorații tip – căruțe cu flori, fântâni arteziene sau plantații horticoale de flori și arbuști.

În baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la aceasta regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, dacă nu este vorba de speciile de la alin.(6). În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în



cadru planșei „Situția existentă – difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin.

Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc.).

Procentul de spații verzi PSV – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), notată Sv, și suprafața totală a parcelei, notată St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.).

$$PSV=100 \times Sv/St (\%).$$

Procentul spațiilor plantate – PSP – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoartei terestre și nu se suprapune niciunei construcții (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare s.a.), notată Sp, și suprafața totală a parcelei, notată St.

$$PSP=100 \times Sp/St (\%).$$

Prin prezentul regulament se stabilește PSV minim caracteristic funcțiunilor și amplasamentelor constituie PSP minim.

SPECII DE ARBORI ȘI ARBUȘTI RECOMANDAȚI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

Specii de arbori și arbuști recomandați pentru amenajarea spațiilor verzi sunt :

Arbori	
Carpen	Carpinus Betulus
Fag	Fagus Sylvatica, Fagus Taurica
Tei Pădureț	Tilia Cordata
Paltin	Acer Pseudoplatanus
Arțar	Acer Platanooides
Mesteacăn	Betula Pendula
Salcie	Salix Alba
Salcie Căprească	Salix Caprea
Cireș	Cerasus Avium
Prun	Prunus Sp.)
Brad Argintiu	Abies Alba
Zadă	Larix Decidua
Molid	Picea Alba

Arbuști	
Călin	Viburnum Opulus
Alun	Corylus Avellana
Afin	Vaccinium Myrtillus
Merișor	Vaccinium Vitis-Idaea
Caprifoi	Lonicera Xylosteum
Sânger	Cornus Sanguinea
Păducel	Crataegus Monogyna
Lemn Căinesc	Ligustrum Vulgare
Soc	Sambucus Nigra
Zălog	Salix Cinerea
Jneapăn	Pinus Mugo
Ienupăr	Juniperus Communis

PARTEA: PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

(1) Regulamentul este alcătuit pentru zone, subzone și unități teritoriale de referință.
Unitățile teritoriale de referință înglobează una sau mai multe subzone funcționale.

DIVIZIUNEA TERENULUI IN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA, ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Prezentul capitol detaliază prescripțiile specifice fiecărei subzone din cadrul unei zone funcționale după cum urmează :

ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

Lip – Subzona locuințelor individuale din țesut tradițional

Lic – Subzona locuințelor individuale din zonă de extindere

Lcs– Subzona locuințelor cu permisivătăți pentru activități și servicii comerciale

Laz – Subzona locuințelor cu permisivătăți pentru activități agro-zootehnice

ZONA MIXTĂ

Mdd – Subzona mixtă pentru dezvoltare durabilă cu funcțiuni din domeniul serviciilor comerciale, agrement, cazare turistică și locuire

Mic – Subzona mixtă pentru dezvoltarea economiei cu funcțiuni din domeniul comerțului, serviciilor comerciale cu unități de producție nepoluate, depozitării și logisticii

Mas – Subzona mixtă pentru dezvoltarea activităților pentru turism formată din funcțiuni din domeniul comerțului, serviciilor comerciale și agrement.

ZONA INSTITUȚII



IS – ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE

ZONA COMERȚ ȘI SERVICII

CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI A GOSPODĂRIEI COMUNALĂ

Ge– Subzona rețelelor tehnico-edilitare

Gc– Cimitire

Gpv– Subzona pentru producție energie alternativă (prc fotovoltaic)

ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

Vp –Spații verzi cu acces nelimitat de tip parc

Vs –Spații verzi de folosință specializată pentru sport

Vi – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a infrastructurii

ZONA CAILOR DE COMUNICATII ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

Ccr– Subzona transporturilor rutiere

Ccf – Subzona transporturilor feroviare

TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TDS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TERENURI ÎN EXTRAVILAN

Aa – Subzona activităților agro-zootehnice din extravilan

Ap – Subzona activităților de depozitare din extravilan

EXa – Terenuri agricole

EXp – Fond Forestier

EXn – Terenuri neproductive

EXh – Terenuri permanent sub apă

EXi – Terenuri destinate lucrărilor majore de infrastructură

PRESCRIȚII PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

L – ZONA DE LOCUIT

Lip – Subzona locuințelor individuale din zonă protejată

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona de locuințe formată din „vatra” satelor reprezintă nucleul tradițional al așezărilor rurale, caracterizată printr-o structură compactă de locuințe individuale, dispuse în mare parte pe loturi distincte, cu regim de construire preponderent izolat.

Reglementările urbanistice vizează atât păstrarea și modernizarea fondului construit existent, cât și integrarea armonioasă a noilor locuințe, care trebuie să respecte caracterul arhitectural și tipologia tradițională a zonei.

În această zonă, pot fi întâlnite inserții punctuale de servicii complementare locuirii, precum instituții și magazine alături de pensiuni care susțin dezvoltarea turismului rural. Aceste funcțiuni sunt permise încurajate în măsura în care nu afectează coerența urbanistică și caracterul specific al zonei. Regulamentele urbanistice stabilesc criterii clare privind regimul de înălțime, materialele de construcție și elementele arhitecturale, pentru a asigura o dezvoltare echilibrată și sustenabilă, în acord cu identitatea locală.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Locuințe individuale

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Servicii publice sau de interes public

Activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;

Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

Intervenții de reabilitare termică incluzând intervenții de îmbunătățire a aspectului exterior al clădirilor;

Construcții pentru funcțiuni comerciale și de servicii, de dimensiuni reduse:

Comerț alimentar și nealimentar de proximitate cu $S_{com} \leq 150 \text{ mp}$

Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (≤ 20 locuri): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, catering etc

Servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălzitoare, croitorie, marochinărie, tapiserie, rame și tablouri, oglinzi, meșteșuguri locale: țesut, cusut, olărit, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus

Anexe gospodărești;

Parcaje la sol;

Spații verzi amenajate;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Structuri publicitare potrivit PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 50 - PUBLICITATE STRADALĂ

Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:

Următoarele utilizări sunt permise condiționat de elaborarea unui **Plan Urbanistic de Detaliu**:



- a. comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni mici ($150 \text{ mp} < S_{\text{com}} < 400 \text{ mp}$)

Următoarele utilizări sunt permise condiționat de elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal**

- a. utilizările de la articolul 4 care necesită între 4 și 8 locuri de parcare
- b. alimentație publică în unități cu mai mult de 20 locuri (dar nu mai mult de 40 locuri): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc
- c. activități de mică producție compatibile cu amplasamentul ca funcțiune (care se încadrează în normele de mediu specifice zonei de locuit) și imagine urbană, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare și producție cu excepția activităților manufacturiere atractive turistic prevăzute la art.4
- d. Școli generale și alte unități de învățământ cu mai mult de 4 unități capacitate
- e. Lăcașuri de cult
- f. Săli de sport, terenuri de sport
- g. Structuri de primire turistică pentru mai mult de 20 locuri de cazare
- h. Unități de alimentație publică și alte servicii turistice care necesită mai mult de 8 locuri de parcare
- i. Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- j. Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- k. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu Planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANĂ ȘI ZONIFICARE SPECIFICĂ, STAȚIONARE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.
- (2) Aliniamentul este linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat (retrasat conform necesităților publice). Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este zonă non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incinta se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejmuirii fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

- (3) Retragera de la aliniament va respecta retragera vecinătăților.
- (4) Pe parcelele de colt nu se admit decât construcții cu dubla orientare (fațade către ambele străzi), fiind interzise calcanele către stradă.
- (5) În cazul în care retragera impusă de calcanul adiacent este diferită de regimul de aliniere dominant (sau regimul de aliniere admis) trecerea de la un regim de aliniere la altul se face pe o distanță de revenire cu o lățime minimă de 2,0 m.
- (6) Regula de amplasare față de aliniament este determinată de următoarele criterii:
 - a. Specificul țesutului localității
 - b. Regula calcanului
 - c. Regimul de construire
 - d. Existența unei linii de aliniere pe stradă/ segmente de stradă
- (7) Garajele anexe ale locuințelor se pot amplasa la aliniament cu condiția armonizării construcției cu clădirea principală (finisaje, culori).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - Deschidere minimă la drum: **8,0 m**
 - Suprafață minimă : **250 mp**
 - Adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la drum

Parcelele destinate altor utilizări vor îndeplini cerințele specifice de la titlul IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII sau alte subzone.

Articolul 9. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.
- (2) Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de constructibilitate de la Articolul 16, numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru .

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streașină: **7,00 m**
- (3) Înălțimea maximă la coamă: **9,0 m**.
- (4) Regim maxim de înălțime de **P+1**.

Articolul 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38 A. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)
- (2) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.



- (3) Nu se admit accente de culoare.
- (4) Nu se admite acoperire tip terasă.
- (5) Nu se admit acoperișuri înierbate.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 12. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor și a spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) Se va asigura **1 loc** de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată până la 200 mp
- (4) Se vor asigura câte **2 locuri** de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 200 mp
- (5) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate alocă utilizatorului și intervalul orar.
- (6) Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- (7) Facilitățile de parcare, pentru funcțiuni diferite de locuire trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (8) Pentru clădirile administrative și birouri se asigura câte **1 loc** de parcare la 50 mp suprafața construită desfasurată;
- (9) Pentru grădinite și unitățile de învățământ va fi prevăzut **1 loc** de parcare la 4 cadre didactice un loc de parcare
- (10) Pentru unități medicale câte **1 loc** de parcare la 5 persoane angajate.
- (11) Pentru construcțiile comerciale **1 loc** de parcare la 50 mp suprafață comercială pentru unități de până la 400 mp suprafață comercială;
- (12) Pentru construcții ce înglobează funcțiuni diferite numărul locurilor de parcare se vor aduna în funcție de funcțiune.

Articolul 13. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelei

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a **terenului POT max. = 40%**

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUTmax. = 0,80**

Lic – Subzona locuințelor individuale din zonă neprotejată

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona pentru realizarea de locuințe individuale, în cea mai mare parte neconstruite în prezent. Aceste terenuri se află în prelungirea vetrei existente a satelor și asigură continuitatea dezvoltării așezărilor rurale, oferind posibilitatea extinderii controlate și armonioase a zonelor de locuire.

Noile construcții propuse în această zonă vor trebui să respecte caracterul arhitectural tradițional specific localității Teregova, prin utilizarea proporțiilor, volumetriilor și materialelor locale. Se va urmări păstrarea coerenței peisajului rural și integrarea noilor locuințe în cadrul natural și construit existent, astfel încât dezvoltarea să nu afecteze identitatea și frumusețea satului..

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Locuințe individuale

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (2) Servicii publice sau de interes public

Activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;

Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

Intervenții de reabilitare termică incluzând intervenții de îmbunătățire a aspectului exterior al clădirilor;

Construcții pentru funcțiuni comerciale și de servicii, de dimensiuni reduse:

Comerț alimentar și nealimentar de proximitate cu $S_{com} \leq 150 \text{ mp}$

Servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc



Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapiserie, rame și tablouri, oglinzi, meșteșuguri locale: țesut, cusut, olărit, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus

Anexe gospodărești;

Parcaje la sol;

Spații verzi amenajate;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Structuri publicitare potrivit PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 50 - PUBLICITATE STRADALĂ

Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:

Următoarele utilizări sunt permise condiționat de elaborarea unui **Plan Urbanistic de Detaliu**:

- a. comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni mici ($150 \text{ mp} < S_{\text{com}} < 400 \text{ mp}$)
- b. utilizările de la articolul 4 care necesită între 4 și 8 locuri de parcare

Următoarele utilizări sunt permise condiționat de elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal**

- a. alimentație publică în unități cu mai mult de 20 locuri (dar nu mai mult de 40 locuri): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc
- b. activități de mică producție compatibile cu amplasamentul ca funcțiune (care se încadrează în normele de mediu specifice zonei de locuit) și imagine urbană, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare și producție cu excepția activităților manufacturiere atractive turistic prevăzute la art.4
- c. Școli generale și alte unități de învățământ cu mai mult de 4 unități capacitate
- d. Lăcașuri de cult
- e. Săli de sport, terenuri de sport
- f. Structuri de primire turistică pentru mai mult de 20 locuri de cazare
- g. Unități de alimentație publică și alte servicii turistice care necesită mai mult de 8 locuri de parcare
- h. Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- i. Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- j. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - Deschidere minimă la drum: **8,0 m**
 - Suprafață minimă : **250 mp**
 - Adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la drum

Parcelele destinate altor utilizări vor îndeplini cerințele specifice de la titlul IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII sau alte subzone.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină: **7,00 m**
- (3) Înălțimea maximă la coamă: **10,0 m.**
- (4) Regim maxim de înălțime de **P+1**.
- (5) Cu respectarea înălțimii maxime admise la streșină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită, cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.

Articolul 9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 3. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)
- (2) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.
- (3) Nu se admit accente de culoare.
- (4) Nu se admite acoperire tip terasă.
- (5) Nu se admit acoperișuri înierbate.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 10. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) Se va asigura **1loc** de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafața construită desfasurata pana la 100 mp
- (4) Se vor asigura cate **2 locuri** de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafața construită desfasurata peste 100 mp



- (5) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- (6) Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- (7) Facilitățile de parcare, pentru funcțiuni diferite de locuire trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (8) Pentru clădirile administrative și birouri se asigură câte **1 loc** de parcare la 50 mp suprafață construită desfasurată;
- (9) Pentru grădinite și unitățile de învățământ va fi prevăzut **1 loc** de parcare la 4 cadre didactice un loc de parcare
- (10) Pentru unități medicale câte **1 loc** de parcare la 5 persoane angajate.
- (11) Pentru construcțiile comerciale **1 loc** de parcare la 50 mp suprafață comercială pentru unități de până la 400 mp suprafață comercială;
- (12) Pentru construcții ce înglobează funcțiuni diferite numărul locurilor de parcare se vor aduna în funcție de funcțiune.

Articolul 11. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelei

Articolul 12. ÎMPREJMUIRI

- (1) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu caracterul zonei
- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (3) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (4) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare pot avea, funcție de caracterul zone, maxim **2,00 m** înălțime.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a **terenului POT max. = 40%**

Articolul 14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUTmax. = 0,80**
- (2) Prin excepție de la alin.(1), CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streșină cu maxim 0,24 pentru mansardă

Lcs – Subzona locuințelor cu permisivități pentru activități și servicii comerciale

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona analizată prezintă un caracter mixt, fiind situată, de regulă, în centru satelor sau de-a lungul străzilor principale ale localității și având o funcționalitate complexă. Aceasta include locuințe individuale, completate de echipamente publice și servicii comerciale de interes local.

Datorită poziționării sale strategice și accesibilității crescute, aceste zone au un potențial ridicat de transformare și adaptare. Locuințele existente sunt susceptibile de conversie către diverse servicii publice și comerciale, precum clinici medicale, birouri administrative, spații de retail sau prestări de servicii. Această flexibilitate funcțională susține dezvoltarea economică și stimulează crearea unui centru activ.

Pe termen mediu și lung, zona poate evolua spre un centru rural bine definit, unde se pot completa instituții publice, cu accent pe spații comerciale și alte activități economice pentru a sprijini dezvoltarea activităților turistice.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Locuințe individuale
- (2) Servicii publice sau de interes public compatibile cu locuirea

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul
- (2) Spații verzi amenajate

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- (2) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;



- (3) Construcții pentru funcțiuni publice care nu atrag un flux important de vizitatori/clienti concomitent (nu se încadrează în categoriile cuprinse la articolul 5):
- (4) Construcții administrative: sedii de firme, asociații, fundații etc
- (5) Construcții de cultură: biblioteci/mediateci, spații expoziționale, cluburi ale copiilor, cluburi pentru vârstnici etc
- (6) Construcții de învățământ cu maxim 4 unități : grădinițe, creșe, afterschool, școli primare
- (7) Construcții de sănătate și servicii sociale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, sedii destinate unor servicii sociale (unități de îngrijire la domiciliu, centre de tip rezidențial, locuințe protejate etc)
- (8) Construcții pentru funcțiuni comerciale și de servicii, de dimensiuni reduse:
- (9) Pensiuni turistice urbane cu maxim 20 locuri
- (10) Comerț alimentar și nealimentar cu Scom. ≤ 200 mp
- (11) Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (≤ 40 locuri): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, catering etc
- (12) Servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- (13) Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (numai relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie ecologică de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare (nu și capelă funerară) etc
- (14) Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, meșteșuguri locale: țesut, cusut, olărit, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc
- (15) Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus
- (16) Anexe gospodărești;
- (17) Parcaje la sol;
- (18) Spații verzi amenajate;
- (19) Mobilier stradal
- (20) Spații libere pietonale, pasaje pietonale; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public)

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Structuri publicitare potrivit PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 49 - PUBLICITATE STRADALĂ
- (2) Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism cu reglementarea pe bază de **PUZ**:
 - a. Lăcașuri de cult

- b. Săli de sport, ansambluri de terenuri de sport
 - c. Structuri de primire turistică pentru mai mult de 20 locuri de cazare
 - d. Comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket (400 mp < Scom < 1000 mp)
 - e. Magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac)
 - f. Showroom-uri
- (3) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- (4) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- (5) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - Deschidere minimă la drum: **12,0 m**
 - Suprafață minimă : **500 mp**
 - Adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la drum
 - Formă cvasi-regulată (unghiul făcut de limitele laterale și limita spre stradă se încadrează între 75° și 105°).

Parcelele destinate altor utilizări vor îndeplini cerințele specifice de la titlul IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII sau alte subzone

Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.
- (1) Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 24. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streașină: **7,00 m**



(3) Înălțimea maximă la coamă: **10,0 m.**

(4) Regim maxim de înălțime de **P+1.**

Cu respectarea înălțimii maxime admise la streșină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită, cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)
- (2) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.
- (3) Nu se admit accente de culoare.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate alocă utilizatorului și intervalul orar.
- (4) Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- (5) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (6) Se vor amenaja obligatoriu parcuri pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă, în zonele de agrement și la obiectivele cu aflus important de utilizatori
- (7) Se va asigura **1 loc** de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată până la 100 mp
- (8) Se vor asigura **2 locuri** de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 100 mp
- (9) Se va asigura **1 loc** de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective;
- (10) Se vor asigura **2 locuri** de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective;
- (11) La numărul de locuri de parcare pentru locuințele semicolective se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori
- (12) Pentru clădirile administrative și birouri se asigura **1 loc** de parcare la 50 mp suprafața construită desfasurată;

- (13) Pentru gradinite și unitățile de învățământ va fi prevăzut **1 loc** de parcare la 4 cadre didactice un loc de parcare
 - (14) Pentru unitati medicale cate **1 loc** de parcare la 5 persoane angajate.
 - (15) Pentru construcțiile comerciale cu suprafață de sub 400 mp se va asigura **1 loc** de parcare la 50 mp suprafață suprafață comercială .
 - (16) Pentru construcțiile comerciale cu suprafață de peste 400 mp se va asigura **1 loc** de parcare la 25 mp suprafață suprafață comercială .
- b) Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevăzut cate un loc de parcare la 25 mp suprafața comercială sau un loc de parcare la 4 locuri de servire.
- (17) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim **1 loc** de parcare la 2 locuri de cazare.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații numărul locurile de parcare se vor aduna.

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Spațiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafața parcelei

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu caracterul zonei
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (3) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (4) Se admite(și se recomandă), pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 50%**

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUTmax. = 1,3**

Prin excepție de la alin.(1), CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streșină cu **maxim 0,30** pentru mansardă



Laz – Subzona locuințelor cu permisivătăți pentru activități agro-zootehnice

CAPITOLUL IV. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona de locuințe este formată din terenuri care se pretează pentru realizarea de locuințe individuale, aflate în mare parte neconstruite, în cadrul cărora se regăsesc punctual anexe gospodărești utilizate pentru activități agrozootehnice, reprezentate în special de grajduri, șoproane și spații de depozitare. Aceste construcții au un rol tradițional în structura gospodăriilor rurale și contribuie la definirea peisajului specific localității. Activitățile propuse trebuie să rămână la scară gospodărească, integrându-se armonios în cadrul locuințelor individuale și menținând caracterul rural tradițional al așezării.

Dezvoltarea acestei zone urmează două direcții principale: menținerea și valorificarea activităților rurale de tip agrozootehnic, care contribuie la păstrarea caracterului tradițional al localității, respectiv dezvoltarea funcțiunilor de locuire și a pensiunilor agroturistice, însoțită de conservarea și integrarea estetică a anexelor gospodărești existente, acolo unde acestea au valoare arhitecturală.

Noile construcții și eventualele conversii trebuie să respecte tipologia tradițională a construcțiilor rurale, atât din punct de vedere volumetric, cât și prin utilizarea materialelor și finisajelor specifice zonei. Propunerile de dezvoltare pentru această zonă urmăresc păstrarea anexelor gospodărești existente și continuarea activităților agrozootehnice de mică amploare, cu condiția ca acestea să nu determine transformarea zonei într-o zonă funcțională destinată exploatarea agricole.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Locuințe individuale

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Activităților agrozootehnice de mică amploare cu deservire locală
- (2) Activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul
- (3) Spații verzi amenajate

CAPITOLUL V. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- (2) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- (3) Pensiuni turistice urbane cu maxim 20 locuri
- (4) Comerț alimentar și nealimentar cu Scom. ≤ 200 mp
- (5) Showroom-uri pentru expunerea produselor tradiționale
- (6) Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame

și tablouri, oglinzi, meșteșuguri locale: țesut, cusut, olărit, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

- (7) Anexe gospodărești;
- (8) Parcaje la sol;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Structuri publicitare potrivit PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 49 – PUBLICITATE STRADALĂ
- (2) Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism cu reglementarea pe bază de **PUZ** localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - Deschidere minimă la drum: **12,0 m**
 - Suprafață minimă : **500 mp**
 - -Adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la drum
 - -Formă cvasi-regulată (unghiul făcut de limitele laterale și limita spre stradă se încadrează între 75° și 105°).

Parcelele destinate altor utilizări vor îndeplini cerințele specifice de la titlul IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII sau alte subzone

Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.
- (2) Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streașină: **8,00 m**
- (3) Înălțimea maximă la coamă: **10,0 m.**



- (4) Regim maxim de înălțime de **P+1**.

Cu respectarea înălțimii maxime admise la streășină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită, cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)
- (2) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.
- (3) Nu se admit accente de culoare.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- (4) Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- (5) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (6) Se vor amenaja obligatoriu parcuri pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă, în zonele de agrement și la obiectivele cu aflux important de utilizatori
- (7) Se va asigura **1 loc** de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 200 mp
- (8) Se vor asigura **2 locuri** de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 200 mp
- (9) Pentru construcțiile comerciale cu suprafață de sub 400 mp se va asigura **1 loc** de parcare la 50 mp suprafață suprafață comercială .
- (10) Pentru construcțiile comerciale cu suprafață de peste 400 mp se va asigura **1 loc** de parcare la 25 mp suprafață suprafață comercială .

Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafață comercială sau un loc de parcare la 4 locuri de servire.

- (11) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim **1 loc** de parcare la 2 locuri de cazare.

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Spațiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafața parcelei

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (3) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (5) Pentru anexe se permite ca împrejmuirea spre spațiul public să fie transparente sau din bârne din lemn.

CAPITOLUL VI. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 30%**

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 0,6**

Prin excepție de la alin.(1), CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streașină cu **maxim 0,18** pentru mansardă

LZ – Subzonă locuințe individuale reglementată prin documentații de urbanism aprobate

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Subzonă formată din 2 ansambluri de locuințe individuale reglementate prin puz-uri anterioare :



Lz1 reglementată prin PUZ –SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT, ZONA CAI DE COMUNICATII SI ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE SI PARCELARE TEREN PENTRU TINERI CASATORITI (Sst=7965mp)

Lz2 reglementată prin P.U.Z. " RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (S teren=49900mp) PENTRU ZONA LOCUINTE, ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT, ZONA TEHNICO EDILITARA SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE (S studiu=54776.00mp)

Prin PUG se propune preluarea reglementărilor din PUZ-uri pentru a nu crea disfuncționalități.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Locuințe individuale

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Servicii publice sau de interes public

Activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

Lz1

- (1) Se admit construcții de locuințe noi individuale amplasate izolat pe lot cu regim de înălțime de P+1+M
- (2) Alei carosabile și pietonale, spații de parcare, rețele tehnico edilitare spații verzi amenajate
- (3) Anexe (foisor, gratar, garaj, magazine, piscine, sere);

Lz2

- (4) Locuințe în regim de construire discontinuu (izolat);
- (5) Anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatării terenurilor, creșterii animalelor și a produselor agricole proprii;
- (6) Parcaje și / sau garaje (până la maximum 2 autoturisme / parcelă);
- (7) Alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto);
- (8) Spații verzi amenajate pentru joacă și agrement, perdele de protecție ;
- (9) Rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apă în sistem centralizat sau individual, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lz1

- (1) Se admit alocarea unor spații la parterul locuințelor sau crearea unor spații noi pentru servicii profesionale (cabinet avocatură, proiectare, consultanță, medicale, etc. și comerț, în procent de maxim 50% din suprafața construită a locuinței
- (2) Se admit construcții pentru funcțiuni complementare cu condiția ca această funcțiune să nu depășească ½ din POT max admis pe parcelă

- (3) Structuri publicitare potrivit PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 45 – PUBLICITATE STRADALĂ

Lz2

Oricare din funcțiunile de la utilizările permise cu condiția respectării zonelor de protecție față de Rețelele tehnico – edilitare;

Oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.

Anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adaposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de pasări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate);

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

Lz1

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Lz2

- (5) Unități industriale
- (6) Unități agricole
- (7) Unități zootehnice
- (8) Menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- (9) Unități economice poluante și care generează trafic intens;
- (10) Construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă
- (11) Amenajări provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- (12) Depozitare en-gros;
- (13) Funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- (14) Platforme de precollectare a deșeurilor;
- (15) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (16) Se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- (17) Se interzic construcțiile de tip locuințe colective.



REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Lz1

- (1) Terenul va fi parcelat conform PUZ aprobat în 9 parcele

Lz2

- (1) Terenul va fi parcelat conform PUZ aprobat
- (2) în 79 loturi destinate locuințelor individuale cu deschidere la strada de minim 14.25m și adâncime maximă de 32.65m. Ca suprafața cel mai mare lot pentru locuințe are $S=1037.87\text{mp}$ (lot 52), cel mai mic lot pentru locuințe are $S=384.07\text{mp}$ (lot 16) iar suprafața aproximativă este de 410.00mp ;

Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.
- (2) Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de constructibilitate de la Articolul 17, numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 23.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă admisibilă la streșină: **9,00 m** corespunzând unui regim de înălțime de **S+P+1+M**.

Înălțimea maximă la coamă: **11,0 m**.

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38 Â. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) Se va asigura **1 loc** de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 100 mp
- (4) Se vor asigura câte **2 locuri** de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 100 mp

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)

- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelei

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (3) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (5) Împrejmuirile admise spre spațiul public sunt transparente sau semitransparente, cu înălțime maximă de **1,80 m**.
- (6) Se acceptă un soclu opac de **0,30, 0,45** sau **0,60 m**.
- (7) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare pot avea, funcție de caracterul zone, maxim **2,00 m** înălțime.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Lz1

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 35%

Lz2

- (2) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 40%

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Lz1

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,20

Lz2

- (2) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,20



M – ZONA MIXTA

Mdv – Subzona mixtă pentru dezvoltare durabilă cu funcțiuni din domeniul serviciilor comerciale, agrement, cazare turistică și locuire

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Subzonele analizate sunt neconstruite, dar prezintă un potențial ridicat de dezvoltare datorită amplasării lor în vecinătatea zonelor naturale valoroase. Acestea oferă oportunități pentru extinderea localității cu rol în dezvoltarea economică a comunei Teregova.

Se propun funcțiuni mixte, axate pe servicii comerciale preponderent turistice, cazări turistice, alături de locuințe individuale și case de vacanță, integrate într-un cadru coerent, cu inserții de spații verzi și zone de agrement. Aceste amenajări sunt esențiale pentru susținerea turismului și economiei locale și pentru creșterea atractivității zonei, în concordanță cu dorința de dezvoltare a comunității.

Având în vedere că aceste zone nu sunt încă construite, dezvoltarea acestora depinde de extinderea infrastructurii edilitare și de transport. Se impune realizarea etapizată a rețelelor de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, internet, drumuri de acces) înainte ca terenurile să devină construibile. În acest sens, este necesară o planificare atentă pentru a asigura conectivitatea și integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în contextul rural al satului prahovean. Prin implementarea acestor măsuri, subzonele respective vor putea deveni poli de atracție pentru investiții în turism și servicii, contribuind la creșterea economică și la consolidarea identității comunei Teregova.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Locuințe individuale
- (2) Unități de cazare turistică
- (3) Servicii comerciale și turistice

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Sport și agrement
- (2) Spații verzi amenajate
- (3) Servicii publice sau de interes public compatibile cu locuirea

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- (2) Construcții de sănătate și servicii sociale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, sedii destinate unor servicii sociale (unități de îngrijire la domiciliu, centre de tip rezidențial, locuințe protejate etc)
- (3) Construcții pentru funcțiuni comerciale și de servicii :
- (4) Pensiuni turistice
- (5) Comerț alimentar și nealimentar cu Scom. ≤ 500 mp
- (6) Alimentație publică
- (7) activități de mică producție compatibile cu amplasamentul ca funcțiune (care se încadrează în normele de mediu specifice zonei de locuit) și imagine rurală, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare și producție cu excepția activităților atractive turistice
- (8) Anexe gospodărești;
- (9) Parcaje la sol;
- (10) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber
- (11) construcții și amenajări pentru agrement
- (12) Parcuri pentru sporturi extreme, de aventură ș.a.m.d. –parcuri de agrement, tematice sau generale
- (13) Spații verzi amenajate;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Structuri publicitare potrivit PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 45 – PUBLICITATE STRADALĂ

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - Deschidere minimă la drum: **12,0 m**
 - Suprafață minimă : **500 mp**
 - Adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la drum



- Formă cvasi-regulată (unghiul făcut de limitele laterale și limita spre stradă se încadrează între 75° și 105°).

Parcelele destinate altor utilizări vor îndeplini cerințele specifice de la titlul IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII sau alte subzone. Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.
- (2) Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 24. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină: **7,00 m**
- (3) Înălțimea maximă la coamă: **10,0 m.**
- (4) Regim maxim de înălțime de **P+1**.
- (5) Cu respectarea înălțimii maxime admise la streșină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită, cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culeorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- (4) Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- (5) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

- (6) Se vor amenaja obligatoriu parcuri pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă, în zonele de agrement și la obiectivele cu aflus important de utilizatori
- (7) Se va asigura **1 loc** de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construită desfasurata pana la 100 mp
- (8) Se vor asigura **2 locuri** de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construită desfasurata peste 100 mp
- (9) Pentru clădirile administrative și birouri se asigura **1 loc** de parcare la 50 mp suprafata construită desfasurata;
- (10) Pentru gradinite și unitățile de învățământ va fi prevazut **1 loc** de parcare la 4 cadre didactice un loc de parcare
- (11) Pentru unitati medicale cate **1 loc** de parcare la 5 persoane angajate.
- (12) Pentru construcțiile comerciale cu suprafata de sub 400 mp se va asigura **1 loc** de parcare la 50 mp suprafata suprafata comercială .
- (13) Pentru construcțiile comerciale cu suprafata de peste 400 mp se va asigura **1 loc** de parcare la 25 mp suprafata suprafata comercială .

Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata comercială sau un loc de parcare la 4 locuri de servire.

- (14) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de clădire și de categoria de confort, minim **1 loc** de parcare la 2 locuri de cazare.

Pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinatii numărul locurile de parcare se vor aduna.

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafata parcelei

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (3) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (5) Se admite(și se recomandă), pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative



CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT_{max} = 1,0**

Prin excepție de la alin.(1), CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streșină cu **maxim 0,30** pentru mansardă

Mic – Subona mixtă pentru dezvoltarea economiei cu funcțiuni din domeniul comerțului, serviciilor comerciale cu unități de producție nepoluate, depozitării și logisticii

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona analizată este definită de activități economice din sfera producției mici, manufacturării și depozitării, caracterizate printr-un impact redus asupra mediului. În prezent, aceasta funcționează ca puncte de susținere a economiei locale.

Se propune transformarea zonei într-o subzonă mixtă, prin integrarea de servicii comerciale, alături de activitățile de producție existente. Această tranziție va permite păstrarea caracterului de producție tradițional al satului, dar va facilita și diversificarea economică prin deschiderea către activități comerciale, în special către vânzarea produselor locale. Reglementarea urbanistică trebuie să asigure că activitățile economice propuse la limita zonei nu afectează negativ locuirea sau turismul, ci, din contră, să fie complementare acestora.

Pentru a reduce impactul asupra zonelor rezidențiale și turistice, este necesară realizarea de perdele verzi, care vor funcționa ca o barieră naturală și estetică între zonele de producție și locuire. De asemenea, retragerile clădirilor față de locuințe vor fi reglementate clar, astfel încât să se reducă disconfortul vizual și funcțional. În plus, toate activitățile din această zonă vor trebui să respecte normele sanitare și de siguranță (PSI), evitând poluarea fonică sau alte emisii care ar putea afecta calitatea vieții în sat.

Zona propusă va sprijini producția de bunuri tradiționale locale, stimulând micii producători și meșteșugarii prin crearea unor spații adecvate pentru fabricare, expunere și vânzare. În acest sens, se vor încuraja activități precum producția de alimente și băuturi tradiționale, cum ar fi brânzeturi, preparate din carne, dulceturi, siropuri naturale, miere, vinuri și țuică specifică zonei. De asemenea, se va sprijini prelucrarea lemnului și realizarea de obiecte decorative

tradiționale, cum ar fi mobilier artizanal, linguri sculptate, troițe, icoane pictate pe lemn și butoaie pentru păstrarea băuturilor. În paralel, se vor putea dezvolta ateliere pentru țesături și produse din lână, incluzând covoare, ii brodate manual și ștergare, precum și pentru ceramică și obiecte de artizanat, cum ar fi oale, ulcioare sau farfurii pictate manual.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Producție mica
- (2) Depozitare comercială
- (3) Servicii cvasi-industriale

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Funcțiuni terțiare
- (2) Spații verzi de folosință publică
- (3) Locuințe

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Producție industrială mică și medie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, de regulă valorificând materii prime locale, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice și parcelele adiacente pentru depozitare și producție, cu excepția activităților atractive pentru turiști.
- (2) Ateliere de producție meșteșugărească valorificând ocupații tradiționale.
- (3) Depozitare comercială în spații închise, care nu necesită transport greu.
- (4) Showroom-uri.
- (5) Service auto și utilaje și spalatorii auto.
- (6) Magazin materiale de construcții.
- (7) Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; alte clădiri de birouri.
- (8) Comerț en detail: comerț alimentar având $S_{com} < 400$ mp, comerț nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1000$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.
- (9) Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc
- (10) Servicii profesionale: servicii de cercetare, consultanță agricolă, juridică, economică, tehnică, management etc, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- (11) Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise.



- (12) Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc
- (13) construcții multifuncționale ce includ servicii
- (14) se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- (15) Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus
- (16) Locuințe de serviciu
- (17) parcaje;
- (18) spații plantate;
- (19) Parcuri fotovoltaice
- (20) Mobilier stradal
- (21) Structuri publicitare potrivit PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 48 – PUBLICITATE STRADALĂ

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Activitățile de la articolul 4 sunt permise numai dacă implică autovehicule de transport marfă de max. 3,5 to sau maxim un transport pe zi cu un autovehicul de max.7,5 to, dacă infrastructura rutieră permite accesul cu acest tip de vehicule.
- (2) Următoarele utilizări prevăzute se admit numai cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - a. funcțiunile care produc noxe (zgomot, mirosuri etc) peste nivelurile admise pentru funcțiunile de pe parcelele adiacente
 - b. stații de alimentare carburanți
 - c. service auto cu mai mult de 4 posturi
 - d. spălătorii auto cu mai mult de 4 posturi în spații noi (nu conversii ale spațiilor cu destinație industrială existentă)

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Depozite de materiale refolosibile (altele decât materialele rezultate din demolările de pe raza comunei), cimitire de mașini
- (3) Amplasarea de unități economice cu risc tehnologic de producere a accidentelor majore
- (4) Amplasarea de activități cu impact major asupra mediului
- (5) Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (6) Activități incomode prin traficul generat (care presupun mai mult de 40 locuri de parcare sau transport cu autovehicule cu capacitate mai mare de 7,5 to sau cu gabarit depășit)
- (7) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/attractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic);
- (8) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (9) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Deschidere minimă la drum: **15,0 m**
- Suprafață minimă : **1000 mp**
- -Adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la drum
- -Formă cvasi-regulată (unghiul facut de limitele laterale și limita spre stradă se încadrează între 75° și 105°).

Prin excepție de la prevederile paragrafului (1) pentru comerț de proximitate, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren se pot admite și parcele cu deschidere mai mică la drumul public.

Parcelele destinate altor utilizări vor îndeplini cerințele specifice de la titlul IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII sau alte subzone. Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

Articolul 8. PARCELAREA

(1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru

Ținând seama de caracterul zonei nu se admit parcelări decât cu parcele având acces direct din circulații publice.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Pentru construcții de tip hală cu rol de producție, depozitare, etc., înălțimea maximă admisibilă este de **10,00 m**
- (3) Pentru construcții administrative, de servicii înălțimea maximă admisibilă la coama sau atic este de **10,00 m**
- (4) Regim maxim de înălțime de **P+1**

Pentru utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)

Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.

Volumetria va fi simplă.

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.



Se va evita amplasarea utilajelor în poziții vizibile dinspre circulațiile publice.

Anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.
- (3) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- (4) Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- (5) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (6) Se vor amenaja obligatoriu parcuri pentru biciclete
- (7) Pentru activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp, **1 loc** de parcare la **50 mp**;
- (8) Pentru activități desfășurate pe o suprafață cuprinsă 100–1.000 mp, **1 loc** de parcare la **75 mp**;
- (9) Pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, **1 loc** de parcare la o suprafață de **100 mp**.
- (10) Pentru birouri sau spații administrative se va asigura minim **1 loc** de parcare la **50 mp** suprafața construită desfășurată;
- (11) locuri de parcare de al alin.(10) vor fi suplimentate cu un spor de 20% pentru vizitatori

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Spațiile verzi vor reprezenta **minim 15%** din suprafața parcelei

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

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

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Împrejmuirile admise spre spațiul public sunt transparente sau semitransparente, cu înălțime maximă de **1,80 m**.

Se acceptă un soclu opac de **0,30, 0,45** sau **0,60 m**.

Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare pot avea maxim **2,00 m** înălțime.

Perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție cu vegetație tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 60%**

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul de utilizare al terenului **CUT max = 1,20**
- (2) CUT volumetric maxim **CUT vol.max = 6 mc/mp teren**

Mas – Subona mixtă pentru dezvoltarea activităților pentru turism formată din funcțiuni din domeniul comerțului, serviciilor comerce și agrement.

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona analizată este alcătuită din terenuri neconstruite, care, datorită învecinării de un cadru natural valoros sau a formei terenului, nu permit dezvoltarea cu ușurință de locuințe sau activități economice. Fiind situate în interiorul intravilanului, aceste terenuri sunt propuse pentru spații verzi amenajate în scop de loisir și agrement, având rolul de a completa infrastructura turistică a localității.

Prin reglementările urbanistice propuse, aceste zone vor putea găzdui servicii comerciale dedicate turismului și activităților recreative, consolidând oferta de agrement și contribuind la dezvoltarea economică a regiunii.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Parcuri de agrement
- (2) Sport în spații descoperite
- (3) Servicii comerciale

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Sport în spații acoperite sau descoperite



- (1) Alte amenajări pentru petrecerea timpului liber

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber
- (2) Construcții și amenajări pentru agrement: popicărie, bowling, biliard, minigolf etc
- (3) Parcuri pentru sporturi extreme, de aventură ș.a.m.d. –parcuri de agrement, tematice sau generale
- (4) Zone neamenajate/amenajate minimal pentru sporturi extreme/ aventură (exemple: escaladă, motocros, paintball, parcuri de aventură în păduri dacă nu presupun construcții de clădiri și platforme, înființare de drumuri)
- (5) Echipamente publice din domeniul cultural
- (6) Expozitionale în aer liber, specifice programului de parc
- (7) Biblioteci și alte amenajări cu destinație culturală în aer liber sau în pavilioane închise sau deschise
- (8) Pavilioane cu utilizare flexibilă;
- (9) Servicii comerciale :
- (10) Comerț alimentar
- (11) Comerț nealimentar conex domeniului sportiv
- (12) Servicii profesionale: cabinete de medicină sportivă, fizioterapie etc
- (13) Spații de cazare (pensiuni, hoteluri, hosteluri, vile turistice etc)
- (14) Alimentație publică: restaurante, bar, club, discoteca etc.
- (15) Magazin general sau supermarket cu Scom < 1500 mp cu reglementare prin PUZ, în UTR-urile în care este permisă amplasarea
- (16) Se admit ateliere pentru meșteșuguri locale, compatibile cu amplasarea în zona de locuit - activități de mică producție cu impact redus/ nesemnificativ asupra mediului: prelucrare lemn, confecționare obiecte tradiționale din lână, țesut, brodat, producerea de gemuri, dulceturi, murături, dulciuri și alte produse „de casa”, prelucrarea laptelui în sistem tradițional șamd.
- (17) Bazine piscicole cu sau fără unități mici de cazare
- (18) Zone de picnic
- (19) Parcaje, numai la limita incintei, în vecinătatea accesului.
- (20) spații plantate cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- (21) Locuri de joacă pentru copii;
- (22) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (23) Parcaje la sol;
- (24) Spații plantate de protecție:
- (25) Plantații de aliniament
- (26) Plantații de protecție
- (27) Fâșii plantate
- (28) Grădini de fațadă

- (29) Scuaruri de circulație

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit cu reglementarea prin PUZ:
- Săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică, săli de sport necompetiționale;
 - vestiare și anexe administrative pentru baze sportive existente;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - școli sportive
 - cluburi sportive pentru elevi

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- Orice utilizări de natură să deprecieze peisajul sau să producă dezagremente în vecinătate
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice, înregistrate în Registrul spațiilor verzi;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Pentru zone de agrement și alte spații verzi nu există limitări privind forma și dimensiunile parcelelor.

Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- Înălțimea maximă admisibilă la streșină: **7,00 m**
- Înălțimea maximă la coamă: **11,0 m.**
- Regim maxim de înălțime de **P+1** sau **P+M.**

În mod excepțional, pentru baloane preosostatice, instalații tehnice se poate admite depășirea înălțimii maxime reglementate potrivit alin.(2) .

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38 . REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)

Se recomandă includerea materialelor locale: lemn, piatră.



REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- (4) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (5) Se vor amenaja obligatoriu parcări pentru biciclete .
- (6) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive va fi prevăzut **1 loc** la 25 mp suprafața construită desfasurată;
- (7) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte **1 loc** de parcare pentru 5-10 de persoane
- (8) Parcajele ce se vor amenaja se recomandă a fi ecologice cu pavaj permeabil și vor fi amplasate la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia.

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Spațiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafața parcelei
- (5) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei, precum și, după caz, pe perimetrul terenurilor de sport. Pentru amenajarea acestora se recomandă utilizarea vegetației tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.
- (6) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase
- (7) Amenajările vor avea o prezentă discretă în peisaj, cu intervenții minime de sistematizare a terenului.

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (2) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.
- (3) Împrejurimile admise spre spațiul public sunt transparente cu înălțime maximă de **1,50 m**.
- (4) Se acceptă un soclu opac de 0,30, 0,45 sau 0,60 m.
- (5) Împrejurimile spre limitele laterale/ posterioare pot avea, maxim **2,00 m** înălțime.

- (6) Se admite(și se recomandă), separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gârdulețe joase decorative
- (7) În interiorul spațiului verde delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase până la 90 cm și, după caz, cu împrejurimi de protecție a terenurilor de sport.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 30%**.

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUTmax. = 0,6**
- (2) CUT volumetric maxim **3,0 mc/mp**

IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona analizată cuprinde echipamente publice esențiale pentru buna funcționare a comunității, incluzând instituții din domeniul administrativ și financiar-bancar, activități legate de culte, servicii comerciale, construcții pentru cultură, educație, sănătate și servicii sociale. Această zonă reprezintă clădirile interes public ce fac o localitate să funcționeze

Funcțiunile din domeniul administrației, cultelor, culturii, educației și sănătății sunt grupate într-o singură zonă funcțională, ceea ce permite o adaptabilitate ridicată a spațiilor publice în funcție de necesitățile comunității. Prin această organizare, o clădire destinată unei grădinițe poate fi ușor transformată într-o unitate medicală, un centru cultural sau orice alt echipament public necesar, fără a fi nevoie de modificări majore ale reglementărilor urbanistice.

Această flexibilitate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor destinate echipamentelor publice a condus la elaborarea unui regulament unic pentru toate zonele IS, asigurând coerență urbanistică și facilitând procesul de conversie funcțională. Această abordare sprijină dezvoltarea durabilă a localității, optimizând resursele existente și adaptând infrastructura publică la nevoile în continuă schimbare ale comunității.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Funcțiunea dominantă este constituită din echipamente publice.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Spații verzi de folosință publică



CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Administrație publică: Primărie, Poliție locală, serviciul de evidență a persoanei
Unități de intervenție în situații de urgență,
Puncte de informare,
Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc.
Sedii ale unor companii și firme;
Clădiri de birouri
Sedii de bănci, fonduri de investiții
Sedii societăți de asigurări
Comerț en detail în unități comerciale de capacitate mică: comerț alimentar având Scom < 400 mp, comerț nealimentar având Scom < 400 mp, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.
Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.
Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapiserie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise.
Alimentație publică: bistro, cofetărie, cafenea, ceainărie, cantină etc.
Servicii turistice: pensiuni agroturistice, centru turistic, agenție de turism
Clădiri de cult aparținând cultelor recunoscute prin lege.
Instituții de spectacol în săli închise;
Case de cultură;
Muzee;
Case memoriale;
Expoziții;
Biblioteci deschise publicului;
Grădinițe cu program redus, normal, prelungit, săptămânal;
Scoli generale;
Școli profesionale;
Cămine și cantine pentru elevi;
Afterschool;
Se admit construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise sau deschise
Dispensare medicale;

Centre de transfuzii;

Cabinete medicale de specialitate;

Cabinete de medicină de familie;

Cabinete de fizioterapie

Laboratoare medicale

Cabinete stomatologice

Farmacii și puncte farmaceutice;

Creșe;

Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc

Parcaje;

Spații libere pietonale;

Spații plantate;

Mobilier stradal

Structuri publicitare potrivit cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 48
- PUBLICITATE STRADALĂ

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate; conversia se poate face în locuințe, instituții și servicii și alte utilizări admise în baza unui PUD.
- (2) Se vor respecta regulile de compatibilități între funcțiuni cuprinse în PARTEA II - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC Articolul 20.
ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să deprecieze zona
- (3) anexe ce produc dezagremente
- (4) construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- (5) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (6) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - Deschidere minimă la drum: **12,0 m**
 - Suprafață minimă : **500 mp**
 - Adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la drum



- -Formă cvasi-regulată (unghiul facut de limitele laterale și limita spre stradă se încadrează între 75° și 105°).
- (1) Pentru lăcașuri de cult și alte utilizări publice din domeniul administrativ parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:
- Deschidere minimă la drum: **18,0 m**
 - Suprafață minimă : **800 mp**
 - -Adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la drum
 - -Formă cvasi-regulată (unghiul facut de limitele laterale și limita spre stradă se încadrează între 75° și 105°).

Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.
- (2) Ținând seama de caracterul zonei nu se admit parcelări decât cu parcele având acces direct din circulații publice.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă la coamă sau atic: **14,0 m.**
- (3) Regim maxim de înălțime de **P+3.**

Pentru accente de înălțime specifice cultelor precum turle, clopotnițe, minarete se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38 Â. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.

Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor amenaja obligatoriu parări pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă, în zonele de agrement și la obiectivele cu aflus important de utilizatori

Numărul locurilor de parcare va respectate următoarele reglementări

Pentru construcții administrative, birouri **1 loc** de parcare la **50 mp** suprafața construită desfasurata;

Pentru construcții administrative, birouri se va asigura minim **1 loc** de parcare la **50 mp** suprafața construită desfasurata;

Locuri de parcare de al alin.(10) vor fi suplimentate cu un spor de 20% pentru vizitatori

Pentru construcțiile administrative, birouri ce cuprind sali de conferinte și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare.

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte **1 loc** de parcare la **50 mp** suprafața construită desfasurata și un spor de 50% pentru clienti

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în functie de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de **5 locuri de parcare**.

Pentru muzee și expozitii cate **1 loc** de parcare la **50 mp** spatiu de expunere;

Pentru celelalte construcții cu destinație culturala **1 loc** de parcare la **8 locuri** în sala.

Pentru gradinite și scoli va fi prevazut **1 loc** de parcare la **4 cadre didactice**

Pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate **1 loc** de parcare la **2 persoane angajate**, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

Pentru alte tipuri de unități medicale cate **1 loc** de parcare la **5 persoane angajate**.

Pentru clădirile de sănptate parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

Pentru construcțiile comerciale cu suprafață de sub 400 mp se va asigura **1 loc** de parcare la 50 mp suprafață suprafață comercială .

Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate **1 loc** de parcare la **25 mp** suprafața comercială sau un loc de parcare la **4 locuri de servire**.

Pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinatii, vor fi luate în considerare cele care prevad un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Pentru construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelei
- (5) Pentru construcții de cult spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelei
- (6) Pentru construcții culturale spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelei
- (7) Sali de expozitii, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe spațiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafața parcelei
- (8) pentru școli primare, gimnaziale, și școli profesionale spatiile verzi amenajate vor reprezenta **minim 25%** din suprafața incintei;



- (9) pentru afterschool spațiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafața incintei;
- (10) Pentru tabere școlare spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața
- (11) Pentru construcții de sănătate spațiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafața parcelei
- (12) Pentru spitale, cămine de bătrâni, instituții de asistență de **specialitate minim 15 mp spațiu verde/pacient** dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei;
- (13) Pentru creșe **minim 15 mp spațiu verde/copil** dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei
- (14) Pentru clădirile cu servicii și comerț spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelei
- (15) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare vor fi luate în considerare cele care prevăd o suprafața mai mare de spații verzi.

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (3) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (5) Împrejmuirile admise spre spațiul public sunt transparente sau semitransparente, cu înălțime maximă de **1,50 m.**
- (6) Se acceptă un soclu opac de **0,30, 0,45 sau 0,60 m.**
- (7) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare pot avea maxim **2,00 m** înălțime.
- (8) Se admite(și se recomandă), pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative

CAPITOLUL III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru funcțiuni din domeniul unităților politico-administrative, procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 80%** ;
- (2) Pentru funcțiuni din gama instituțiilor și serviciilor publice din domeniul sănătății și asistenței sociale, procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 20%** ;
- (3) Pentru funcțiuni din domeniul educației și cercetării, procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 40%** ;
- (4) Pentru funcțiuni comerciale și instituțiilor unități socio-culturale, procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 60%** .

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru funcțiuni din domeniul unităților politico-administrative, coeficientul maxim de utilizare de ocupare a terenului **CUT max. = 3,7** ;

Pentru funcțiuni din gama instituțiilor și serviciilor publice din domeniul sănătății și asistenței sociale coeficientul maxim de utilizare de ocupare a terenului nului **CUT max. = 2,75** ;

Pentru funcțiuni din domeniul educației și cercetării, coeficientul maxim de utilizare de ocupare a terenului **CUT max. = 1,85** ;

Pentru funcțiuni din domeniul comerț și a servicii și a instituțiilor unități socio-culturale, coeficientul maxim de utilizare de ocupare a terenului **CUT max. = 2,75**.

CS –ZONA ACTIVITĂȚILOR ȘI A SERVICIILOR COMERCIALE

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona analizată este destinată serviciilor comerciale desfășurate în structuri de dimensiuni mici și medii, cu o rază de servire redusă sau medie, dispersate pe teritoriul comunei. Acestea au rolul de a asigura accesibilitatea populației la bunuri și servicii esențiale, sprijinind dezvoltarea economică locală.

În plus, se permite integrarea unor unități de cazare turistică, care pot contribui la valorificarea potențialului natural și cultural al zonei. Aceste funcțiuni pot fi dezvoltate în conformitate cu specificul local, oferind atât servicii comerciale pentru rezidenți, cât și facilități de ospitalitate pentru vizitatori.

Oportunitatea inserției acestor funcțiuni poate fi stabilită în funcție de amploare, prin documentații de urbanism care să reglementeze integrarea acestora în cadrul construit existent, astfel încât să se asigure coerența urbanistică și compatibilitatea cu zonele învecinate..

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Funcțiunea dominantă este constituită din servicii comerciale.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Alte echipamente publice din domeniile:

Construcții din domeniile administrație, finanțe-bănci

Construcții de cultura

Construcții de învățământ

Construcții de sănătate și servicii sociale

Activități manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit.

Spații verzi de folosință publică

Locuințe



CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Comerț en detail în unități comerciale de capacitate mică: comerț alimentar având $S_{com} < 400$ mp, comerț nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.
- (2) Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc.
- (3) Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.
- (4) Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise.
- (5) Alimentație publică: bistro, cofetărie, cafenea, ceainărie, cantină etc.
- (6) Servicii turistice: pensiuni agroturistice, centru turistic, agenție de turism
- (7) Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- (8) Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus
- (9) Parcaje;
- (10) Spații libere pietonale;
- (11) Spații plantate;
- (12) Mobilier stradal
- (13) Structuri publicitare potrivit PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 49 – PUBLICITATE STRADALĂ

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit alte echipamente publice din domeniile:

Administrație și finanțe-bănci

Construcții de sănătate și servicii sociale

Construcții de cultura

Construcții de cult

Construcții de învățământ

Spații de cazare (pensiuni, hoteluri, hosteluri, vile turistice etc)

Alimentație publică: restaurante, bar, club, discoteca etc.

Structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, vilă turistică, pensiuni;

Spații închise sau deschise destinate agrementului și sportului

Magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp cu reglementare prin PUZ, în UTR-urile în care este permisă amplasarea

Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare; alte clădiri de birouri

Stație alimentare carburanți

Spălătorie auto, vulcanizare, service auto cu maxim 3 posturi

Mică producție care nu valorifică meșteșugurile locale

Se admit construcții multifuncționale ce includ servicii

Se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;

Se admit ateliere pentru meșteșuguri locale, compatibile cu amplasarea în zona de locuit - activități de mică producție cu impact redus/ nesemnificativ asupra mediului: prelucrare lemn, confecționare obiecte tradiționale din lână, țesut, brodat, producerea de gemuri, dulceturi, murături, dulciuri și alte produse „de casa”, prelucrarea laptelui în sistem tradițional șamd.

Insertia utilizărilor prevăzută la art.4 și 5 poate fi condiționată de detalierea într-o documentație PUD/PUZ în funcție de complexitatea acesteia.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților productive de natură să prezinte riscuri pentru populație și mediu sau să deprecieze zona
- (3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (4) Activități comerciale incomode prin traficul generat
- (5) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (6) Stații service și spălătorii auto cu capacitate de peste 3 posturi;
- (7) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/attractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic;
- (8) Anexe ce produc dezagremente
- (9) Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- (10) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (11) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - Deschidere minimă la drum: **12,0 m**
 - Suprafață minimă : **600 mp**
 - Adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la drum



- (2) Prin excepție de la prevederile alin (1) pentru comerț de proximitate, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren se pot admite și parcele cu deschidere de 8,0 m la drumul public.

Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.
- (2) Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină: **10,00 m**
- (3) Înălțimea maximă la coamă: **17,0 m.**
- (4) Regim maxim de înălțime de **P+2.**
- (5) Cu respectarea înălțimii maxime admise la streșină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită, cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38 . REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- (4) Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- (5) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (6) Se vor amenaja obligatoriu parcări pentru biciclete.
- (7) Pentru construcțiile comerciale cu suprafață de sub 400 mp se va asigura **1 loc** de parcare la 50 mp suprafață suprafață comercială .

- (8) Pentru construcțiile comerciale cu suprafață de peste 400 mp se va asigura **1 loc** de parcare la 25 mp suprafață suprafață comercială .
- b) Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate **1 loc** de parcare la 25 mp suprafața comercială sau un loc de parcare la 4 locuri de servire.
- (9) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de clădire și de categoria de confort, minim **1 loc** de parcare la 2 locuri de cazare.

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Spațiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafața parcelei.

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (3) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (5) Împrejmuirile admise spre spațiul public sunt transparente sau semitransparente, cu înălțime maximă de **1,80 m**.
- (6) Se acceptă un soclu opac de **0,30, 0,45** sau **0,60 m**.
- (7) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare pot avea, funcție de caracterul zone, maxim **2,00 m** înălțime.
- (8) Se admite(și se recomandă), pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gârdulețe joase decorative

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 40%**.

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUTmax. = 1,2**
- (2) Prin excepție de la alin.(1), CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streășină cu **maxim 0,24** pentru mansardă



G – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE ȘI A GOSPODĂRIILOR COMUNALE

Ge- Subzona rețelelor tehnico-edilitare și a gospodăriilor comunale

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Include ansamblul construcțiilor și terenurilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice care formează sistemele de alimentare cu apă, tratare și evacuare a apelor uzate, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, ansamblul echipamentelor de iluminat public, sistemele de comunicații, sistemele de comunicații electronice, sistemele de transport fluide, sistemul de transport a energiei electrice.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Echipamente și rețele tehnico-edilitare

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Instituții și servicii reprezentate de sedii administrative

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sisteme de alimentare cu apă și canalizare:
- (2) Aducțiuni apă
- (3) Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc)
- (4) Rețele de distribuție apă
- (5) Incinte tehnice și instalații pentru sistemul de canalizare
- (6) Rețele de canalizare menajeră
- (7) Rețele de canalizare pluvială
- (8) Rețele de iluminat public
- (9) Rețele de distribuție energie electrică, posturi de transformare
- (10) Rețele de distribuție gaze
- (11) Rețele de telecomunicații
- (12) Rețele de comunicații electronice (televiziune, internet, telefonie)
- (13) Imprejmuiri de protecție;
- (14) Birouri, puncte comerciale;

- (15) Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- (16) Parcaje;
- (17) Spații plantate (de protecție);

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Amplasarea elementelor noi ale sistemelor de transport a energiei electrice și fluidelor se va face în extravilan.
- (2) Inserția turnurilor de comunicații se face cu respectarea reglementărilor privind înălțimea maximă a construcțiilor permise în zona de inserție. De regulă amplasarea se face în zonele industriale, unde se admite depășirea înălțimii maxime de către instalații sau în extravilan.
- (3) Amplasarea instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice fiecărui sistem de rețele tehnico-edilitare se poate face numai cu respectarea normelor tehnice specifice domeniului.
- (4) Traseul aducțiunilor noi va fi de regulă pe spații verzi pentru asigurarea zonei de protecție sanitară; aducțiunile existente se vor proteja de regulă prin amenajarea lor ca spații verzi, cu avizul Apelor Romane și operatorului sistemului de alimentare cu apă.
- (5) Toate rețelele noi se vor amplasa exclusiv în subteran, cu excepția celor pentru care amplasarea subterană este interzisă de normative tehnice;
- (6) Rețelele aeriene existente se vor muta în subteran potrivit unui calendar stabilit de consiliul local.
- (7) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran.
- (8) Amplasarea pe domeniul public a ediculelor supraterane ale echipamentelor edilitare va fi permisă numai în cazurile în care nu este posibilă amplasarea subterană a echipamentelor respective și numai cu respectarea prevederilor alin. (29) de la Articolul 49) și alin.(3) lit.c de la Articolul 51) din Cartea I.
- (9) Sunt permise structuri publicitare cu respectarea regulilor din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 48 – PUBLICITATE STRADALĂ

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- (3) Se interzice deversarea directă a apelor uzate și a celor meteorice în cursuri de apă, fără o prealabilă epurare
- (4) Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (5) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Pentru incinte tehnice suprafața și dimensiunile minime ale parcelei va fi stabilită prin norme și proiecte de specialitate.



Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă la coamă sau atic: **9,0 m**.
- (3) Regim maxim de înălțime de **P+1**.
- (4) Pentru construcții tehnice și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38 Â. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)
- (2) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.
- (3) Nu se admit accente de culoare.
- (4) Nu se admite acoperire tip terasă.
- (5) Nu se admit acoperișuri înierbate.
- (6) Se va evita amplasarea utilajelor în poziții vizibile dinspre circulațiile publice.

Construcțiile tehnice și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Pentru construcțiile tehnico-edilitare numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere minim **1 loc de parcare**.

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Unde este necesară inserția unei perdele de protecție (pentru respectarea normelor de mediu) se va utiliza pentru amenajarea acesteia vegetația tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU

PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ

- (3) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.
- (5) Împrejurimile admise spre spațiul public sunt transparente sau semitransparente, cu înălțime maximă de **1,80 m**.
- (6) Se acceptă un soclu opac de **0,30, 0,45** sau **0,60 m**.
- (7) Împrejurimile spre limitele laterale/ posterioare pot avea maxim **2,00 m** înălțime.
- (8) Perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție cu vegetație tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase
- (9) Împrejurimi de protecție – pentru incinte tehnice cu necesități stricte de protecție – de regulă din plasă metalică dublată de garduri vii.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 70%

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul de utilizare al terenului **CUT max = 1,4**
CUT volumetric maxim **CUT vol.max = 6,3 mc/mp teren**

Gc- Cimitire

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde cimitirele active, indiferent de titular.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Cimitire

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Servicii comerciale conexe

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Cimitire;
- (2) Capelă mortuară (sală de ceremonii funerare)
- (3) Spațiu cu temperatură până la 15,0°C, premergător ceremoniei funerare;



- (4) Mausoleu - osuar;
- (5) Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- (6) Circulații carosabile;
- (7) Parcaje;
- (8) Circulații pietonale;
- (9) Plantații;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/intreținere monumente funerare etc)
- (2) Inserția cimitirelor noi sau a crematoriilor se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa obligatoriu zona de protecție sanitară;
- (3) cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei distanțe de protecție de minim 100,00 metri față de zonele cu funcțiuni protejate .
- (4) Amplasarea crematoriilor (umane sau animale) se va face la minim 200,0 m de zona de locuit sau alte zone cu funcțiuni protejate dacă studiul de impact asupra mediului nu prevede altfel

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- (3) În interiorul distanței de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice;
- (4) Lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (5) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Pentru incinte noi forma și dimensiunile se reglementează prin PUZ.

Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Terenul destinat înhumărilor se împarte în parcele, rânduri și morminte (locuri de înhumare).
- (2) Pentru incinte noi organizarea incintei și parcelarea potrivit alin.(1) se stabilește prin PUZ.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină: **7,00 m**
- (3) Înălțimea maximă la coamă: **12,0 m**.

- (4) Regim maxim de înălțime de **P+1**.
- (5) Cu respectarea înălțimii maxime admise la streșină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită, cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.

Accentele de înălțime (clopotnițe) pot depăși înălțimea maximă stabilită

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)
- (2) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.
- (3) Nu se admit accente de culoare.
- (4) Construcțiile vor fi caracterizate de sobrietatea specifică funcțiunii.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Pentru cimitirele noi spațiile de parcare se vor soluționa exclusiv în perimetrul parcelei, la limita acesteia dinspre drumul public.
- (3) Pentru cimitirele existente se admite amenajarea de spații de parcare pe domeniul public, de regulă în apropierea accesului.
- (4) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile alin.(3), acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- (5) Pentru cimitire numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de capacitatea obiectivului, avându-se în vedere minim **3 locuri de parcare**

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (1) Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Caras Severin
- (4) Unde este necesară inserția unei perdele de protecție (pentru respectarea normelor de mediu) se va utiliza pentru amenajarea acesteia vegetația tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase
- (5) Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.



- (6) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.
- (7) În cazul cimitirelor noi, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3,0 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurilor.

Împrejuririle admise spre spațiul public sunt semitransparente sau opace, cu înălțime maximă de 2,00 m.

Se acceptă un soclu opac de **0,30, 0,45 sau 0,60 m**.

Împrejuririle spre limitele laterale/ posterioare pot avea maxim 2,00 m înălțime.

Perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție cu vegetație tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase

CAPITOLUL III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale, care va fi de **maxim 15%**.

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT_{max.} = 0,15**

V – ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

Vp – Spații verzi cu acces nelimitat de tip parc

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona analizată este destinată spațiilor verzi cu funcțiuni de recreere și protecție, având un rol esențial în asigurarea calității mediului urban și a confortului locuitorilor. Aceasta include

spații verzi de folosință publică, cum ar fi parcuri, grădini publice, scuaruri și locuri de joacă pentru copii, care contribuie la crearea unor zone de relaxare și interacțiune socială.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Parcuri, grădini și scuaruri publice

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Spații comerciale de foarte mici dimensiuni

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) spații plantate cu acces public: parcuri, grădini, scuaruri
- (2) Se admit construcții și amenajări pentru modernizarea/refuncționalizarea bazelor sportive existente, care nu presupun creșterea semnificativă a numărului de utilizatori (vestiare, grupuri sanitare, spații de recuperare și întreținere fizică, tribune, refacerea terenurilor competiționale, înființare terenuri de antrenament etc)
- (3) spații plantate cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- (4) Locuri de joacă pentru copii;
- (5) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber
- (6) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (7) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (8) Parcaje la sol;
- (9) Chioșcuri de alimentație publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oraș sau proiecte specifice;
- (10) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (11) Drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de intervenție la incendiu;
- (12) Puncte de alimentație publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oraș sau proiecte specifice;
- (13) Mobilier urban;
- (14) Spații plantate de protecție:
- (15) Plantații de aliniament
- (16) Plantații de protecție
- (17) Fâșii plantate
- (18) Grădini de fațadă
- (19) Scuaruri de circulație



Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) 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;
- (2) Se admit construcții pentru activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, expoziții, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente sau reglementate prin proiectul inițial și care funcționează în acest scop;
- (3) În afara arealelor menționate la alineatul (3), se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, alimentație publică și comerț 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 gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.24) și delimitarea noului areal să se facă printr-un puz (în cazul parcurilor) sau printrun pud (în cazul grădinilor, scuarurilor);
- (4) Se admit, cu reglementarea prin puz:
 - Amenajarea parcurilor noi
 - Parcuri specializate
 - Parcajele se admit numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Orice utilizări de natură să deprecieze peisajul sau să producă dezagremente în vecinătate
- (3) se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice, înregistrate în Registrul spațiilor verzi;
- (4) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (5) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă la coamă sau atic: **3,0 m.**
- (3) Regim maxim de înălțime de **P.**

Articolul 8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38 Â. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 9. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) Parcajele vor fi amplasate la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia
- (3) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile alineatului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
- (4) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (5) Se vor amenaja obligatoriu parcuri pentru biciclete.
- (6) Parcajele ce se vor amenaja se recomandă a fi ecologice cu pavaj permeabil

Articolul 10. SPAȚII PLANTATE

(1) Teritoriul spațiilor verzi de folosință publică sau de sport sunt structurate ca spațiu verde. Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.

Amenajările (chioșcuri, pergole, terenuri de sport, locuri de joacă) vor avea o prezență discretă și vor presupune intervenții minime de sistematizare verticală și mineralizare.

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei, precum și, după caz, pe perimetrul terenurilor de sport. Pentru amenajarea acestora se recomandă utilizarea vegetației tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase

Amenajările vor avea o prezență discretă în peisaj, cu intervenții minime de sistematizare a terenului.

Articolul 11. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (2) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurilor.
- (3) Împrejuririle admise spre spațiul public sunt transparente cu înălțime maximă de **1,50 m**.
- (4) Se acceptă un soclu opac de **0,30, 0,45** sau **0,60 m**.
- (5) Împrejuririle spre limitele laterale/ posterioare pot avea, maxim **2,00 m** înălțime.
- (6) Se admite(și se recomandă), separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative
- (7) În interiorul spațiului verde delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase până la 90 cm și, după caz, cu împrejuriri de protecție a terenurilor de sport.



CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale care va fi **maxim 15%**

Articolul 13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT_{max.} = 0,15.**

Vs – Spații verzi de folosință specializată pentru sport

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona verde include diverse amenajări destinate practicării sportului, cu acces liber, condiționat de apartenența la cluburi sportive sau contra cost. Aceste facilități pot include săli de sport, bazine de înot acoperite sau descoperite, terenuri de sport multifuncționale, destinate activităților precum fotbal, tenis, baschet sau atletism.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Parcuri, grădini și scuaruri publice
- (2) Sport în spații acoperite sau descoperite

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Spații comerciale de foarte mici dimensiuni

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuri de joacă pentru copii;
- (2) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber
- (3) Săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică, săli de sport necompetiționale;
- (4) Vestiare și anexe administrative pentru baze sportive existente;
- (5) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (6) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (7) Parcaje la sol;
- (8) Chioșcuri de alimentație publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oră sau proiecte specifice;

- (9) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (10) Drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de intervenție la incendiu;
- (11) Puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oraș sau proiecte specifice;
- (12) Amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;
- (13) Baloane preosostatice
- (14) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (15) Mobilier urban;
- (16) Spații plantate de protecție:
- (17) Plantații de aliniament
- (18) Plantații de protecție
- (19) Fâșii plantate
- (20) Grădini de fațadă
- (21) Scuaruri de circulație

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (22) Se admit, cu reglementarea prin puz:
- (23) Amenajarea parcurilor noi
- (24) Parcuri specializate
- (25) Parcajele se admit numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor
- (26) Echipamente publice din domeniul educației, conexe domeniului sportiv:
- (27) Școli sportive
- (28) Cluburi sportive pentru elevi

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Orice utilizări de natură să deprecieze peisajul sau să producă dezagremente în vecinătate
- (3) se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice, înregistrate în Registrul spațiilor verzi;
- (4) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (5) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Pentru spații verzi nu există limitări privind forma și dimensiunile parcelelor.



Articolul 8. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă la coamă sau atic: **13,0 m**.
- (3) Regim maxim de înălțime de **P**.
- (4) În mod excepțional, pentru săli de sport, tribune, baloane preosostatice, instalații tehnice se poate admite depășirea înălțimii maxime reglementate potrivit alin.(2) .

Articolul 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (5) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38 . REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)
- (6) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 11. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43. PARCAJE.
- (2) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile alineatului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate alocă utilizatorului și intervalul orar.
- (3) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (4) Se vor amenaja obligatoriu parcări pentru biciclete.
- (5) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, asigurându-se **1 loc** de parcare la 5 locuri pe scaune sau **1 loc** la 25 mp suprafața construită desfășurată;

Articolul 12. SPAȚII PLANTATE

- (6) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (7) Amenajările (chioșcuri, pergole, terenuri de sport, locuri de joacă) vor avea o prezență discretă și vor presupune intervenții minime de sistematizare verticală și mineralizare.
- (8) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei, precum și, după caz, pe perimetrul terenurilor de sport. Pentru amenajarea acestora se recomandă utilizarea vegetației tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

- (9) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase
- (10) Amenajările vor avea o prezentă discretă în peisaj, cu intervenții minime de sistematizare a terenului.
- (11) Spațiile verzi amenajate vor reprezenta **minim 30%** din suprafața incintei

Articolul 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (2) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (3) Împrejmuirile admise spre spațiul public sunt transparente cu înălțime maximă de **1,50 m**.
- (4) Se acceptă un soclu opac de **0,30, 0,45** sau **0,60 m**.
- (5) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare pot avea, maxim **2,00 m** înălțime.
- (6) Se admite(și se recomandă), separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative
- (7) În interiorul spațiului verde delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase până la 90 cm și, după caz, cu împrejurări de protecție a terenurilor de sport.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (8) Pentru incinte tip sală de sport/patinoar acoperit/bazin acoperit se poate admite **POTmax = 60%**.

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (9) CUT volumetric maxim **7,8 mc/mp** în cazul construcțiilor pentru sport

Vi – Spații verzi pentru protecți cursurilor de apă și a infrastructurii

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona include spații plantate de protecție, necesare pentru delimitarea și protejarea infrastructurii, dar și a zonelor rezidențiale. Printre acestea se numără plantațiile de aliniament de-a lungul arterelor de circulație, terenurile plantate pentru protecția infrastructurii tehnico-edilitare și scuarurile de circulație, care au un rol atât funcțional, cât și estetic, contribuind la îmbunătățirea aspectului urban și la reducerea poluării. De asemenea, zona include spații verzi de protecție în jurul pâraielor, care reprezintă terenuri neproductive, dar cu vegetație crescută, ce contribuie la conservarea mediului și la stabilitatea ecologică.



Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Spațiu verde de protecție

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Spații verzi decorative.
- (2) Locuri de joacă.

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) spații plantate cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- (2) Locuri de joacă pentru copii;
- (3) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber
- (4) Spații plantate de protecție:
- (5) Plantații de aliniament
- (6) Plantații de protecție
- (7) Fâșii plantate
- (8) Grădini de fațadă
- (9) Scuaruri de circulație

Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolul 4
- (2) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Pentru spații verzi nu există limitări privind forma și dimensiunile parcelelor.

Articolul 7. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă la coamă sau atic : **3,50 m.**
- (3) Regim maxim de înălțime de **P.**

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 8. SPAȚII PLANTATE

- (1) Zonelor spațiilor verzi pentru protecție sunt structurate ca spațiu verde.
- (2) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc)
- (3) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.

- (4) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase
- (5) Amenajările vor avea o prezentă discretă în peisaj, cu intervenții minime de sistematizare a terenului.

Articolul 9. ÎMPREJMUIRI

- (1) Delimitarea față de circulația publică se poate realiza cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase decorative
- (2) Delimitarea față de vecinii privați poate avea, maxim 2,00 m înălțime.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 10. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) nu este cazul

Articolul 11. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) nu este cazul

Ccr– Subzona transporturilor rutiere

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.
- (2) Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:
 - Drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
 - Drumuri de interes județean (drumuri județene)
 - Drumuri de interes local (drumuri comunale)
 - Străzi - prin străzi se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.
 - Drumuri vicinale (drumuri de exploatare)
- (3) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate
- (4) Străzile din cadrul comunei se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:
 - străzi principale;
 - străzi secundare



- (5) Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi.
- (6) Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- (7) Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- (8) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului
- (9) Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.
- (10) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului
- (11) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului
- (12) Drumul național rămâne în administrarea CNAIR în intravilanul comunei
- (13) Drumurile județene, în intravilanul localităților rurale, rămâne în administrarea Consiliului Județean.
- (14) Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în FUNCȚIUNE DOMINANTĂ
- (1) Circulații rutiere

Articolul 2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri
- Servicii legate de administrarea și întreținere rețelei de drumuri

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Căi de comunicație rutieră
- (2) Lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- (3) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- (4) Piste de biciclete
- (5) Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (6) Perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a cailor rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)
- (7) Rețele tehnico-edilitare

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) structuri publicitare conform reglementărilor din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 45 – PUBLICITATE STRADALĂ

- (2) Mobilier stradal care nu stânjenește circulația rutieră și pietonală și respectă reglementările de la Capitolul 13
- (3) parcaje publice de servire locală, amplasate în zona drumului public cu acordul administratorului acestuia și cu acordul Poliției Rutiere
- (4) activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri
- (5) autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comună, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente
- (6) construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje – la marginea localității, cu reglementarea prin PUZ;
- (7) servicii pentru transportatorii în tranzit:
- (8) birouri, telecomunicații, restaurante;
- (9) moteluri, doar cu reglementarea prin PUZ;
- (10) parcaje pentru salariați și pentru călători;
- (11) inserția poate fi condiționată de elaborarea unui PUZ sau PUD, potrivit reglementărilor din zona de inserție
- (12) activități legate de administrarea și întreținerea drumurilor:
- (13) baze de întreținere a drumurilor și intervenție (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de deszăpezire)
- (14) sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor
- (15) lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- (16) 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);
- (17) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- (18) depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- (19) amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- (20) semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale;
- (21) modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- (22) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) utilizări care pot destabiliza terenul (vezi studiul geotehnic)



- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- (5) se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole ;
- (6) se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG și în PUZ-urile și proiectele de specialitate ulterioare;
- (7) INTERDICTII TEMPORARE
- (8) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului.
- (9) Sunt interzise construcțiile definitive pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia; execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al autorității locale sau al entității publice în programul căreia este cuprins drumul propus, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

Articolul 6. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, se instituie interdicție de construire pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi , potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public care se conformează proiectului de modernizare/înființare a drumului.
- (6) Prin excepție de la alineatul anterior, pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia, execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al administratorului drumului, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

Articolul 7. REGLEMENTĂRI PENTRU CIRCULAȚIILE CAROSABILE

- (1) Circulațiile existente pe raza comunei Teregova vor fi amenajate urmărind următoarele principii:

- (2) Pentru drumurile clasificate (DJ, DC) se va urmări aducerea prospectelor la nivelul reglementat prin OMT nr.45/1998, asigurându-se căi separate pentru mijloacele auto și pentru pietoni, iar pe drumul european și pentru bicicliști.
- (3) Drumurile vicinale vor avea prospectul reglementat prin OMT nr.45/1998 și îmbrăcăminte din pământ stabilizat sau pietruire și nu vor avea căi separate pentru pietoni
- (4) Pentru străzile din localități lățimea minimă a prospectului va fi cea din OMT nr.50/1998.
- (5) Pentru străzile principale se vor asigura căi separate pentru mijloacele auto (+ biciclete + hippo) și pietoni.
- (6) Pentru străzile secundare (cu trafic foarte redus) se vor asigura numai în măsura posibilului, căi separate pentru pietoni față de ceilalți participanți la trafic.
- (7) Soluțiile de construire/ modernizare a drumurilor vor ține seama de clasa tehnică a drumului, potrivit normativelor în vigoare.
- (8) În toate cazurile se va acorda o atenție deosebită rezolvării corecte a pantelor drumului, scurgerii, colectării și evacuării apelor pluviale, terasamentului pentru evitarea stagnării apelor/ zăpezii/ gheții în zona drumului.
- (9) 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.
- (10) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.
- (11) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu ingropat iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.
- (12) Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie)
- (13) Branșamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.
- (14) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi
- (15) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Romne).

Articolul 8. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 34 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE



CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 9. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) nu este cazul

Articolul 10. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) nu este cazul

Ccf – Subzona transporturilor feroviare

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Include ansamblul rețelei de transport feroviar Cuprinde terenurile pe care este amplasată infrastructura feroviară, în limita cadastrală a acestora.
- (2) Prin infrastructura feroviară se înțelege ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată, cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.
- (3) Prin transportul feroviar se înțelege orice deplasare de persoane și de bunuri, realizată cu vehicule feroviare de către operatori de transport pe infrastructura feroviară. Transportul feroviar, precum și serviciile adiacente sau conexe acestuia sunt considerate operațiuni de transport feroviar.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Căi ferate
- (2) Stații de călători cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Depozitare în relație directă cu calea ferată.
- (2) Servicii legate de administrarea și întreținerea căilor ferate.
- (3) Servicii legate de întreținerea materialului rulant.
- (4) Circulații publice și alte lucrări de infrastructură publică

CAPITOLUL I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Liniile ferate de circulație;
- (2) Podurile, tunelurile, viaductele și alte lucrări de artă, care au legătură cu liniile ferate deschise circulației publice,
- (3) Lucrările de protecție și de consolidare,

- (4) Plantațiile de protecție a liniilor ferate,
- (5) Instalațiile fixe de siguranță și de conducere operativă a circulației feroviare
- (6) Triașele de rețea ale căii ferate
- (7) Elemente ale ansamblului infrastructurii feroviare, aflate în proprietatea privată a administratorului infrastructurii feroviare: stații, depozite, alte facilități și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- (8) Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- (9) Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Pot fi admise, cu condiția să nu stânjenească traficul feroviar:
 - parcaje pentru salariați și pentru călători;
 - servicii publice și de interes general, compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare și complementare acestora, de regulă în clădiri multifuncționale ce cuprind și servicii feroviare din zona stațiilor de cale ferată (exemple: servicii poștale, alimentație publică, difuzarea presei etc);
 - lucrări de utilitate publică : circulații rutiere, infrastructură tehnico-edilitară, lucrări de reducerea riscurilor naturale, lucrări de gospodărirea apelor ș.a.
- (2) construcțiile și amenajările amplasate în zonele de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (vezi capitolul II.2.5);
- (3) depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Utilizări care pot destabiliza terenul (vezi studiul geotehnic)
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- (5) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole ;
- (6) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul pug și în puz-urile și proiectele de specialitate ulterioare;



CAPITOLUL II. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Pentru căile feroviare nu există limitări privind forma și dimensiunile parcelor.

Articolul 8. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII , Articolul 24.ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă va respecta proiectele tehnice de specialitate și normativele în vigoare.

Articolul 9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Construcțiile vor fi caracterizate de sobrietatea specifică funcțiunii.
- (2) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 40. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR)

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 10. PARCAJE

- (1) Pentru construcțiile feroviare numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului.

Articolul 11. SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi organizate ca spații plantate .
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (3) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase
- (4) Amenajările vor avea o prezentă discretă în peisaj, cu intervenții minime de sistematizare a terenului.
- (5) Unde este necesară inserția unei perdele de protecție (pentru respectarea normelor de mediu) se va utiliza pentru amenajarea acesteia vegetația tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

Articolul 12. ÎMPREJMUIRI

- (1) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 42. ÎMPREJMUIRI și culorile și vor respecta reglementările de PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (3) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

- (5) Împrejmuirile admise spre spațiul public sunt transparente sau semitransparente, cu înălțime maximă de **1,80 m**.
- (6) Se acceptă un soclu opac de **0,60 m**.
- (7) Împrejmuirile spre limitele laterale/ posterioare pot avea maxim **2,00 m** înălțime.
- (8) Perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție cu vegetație tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase
- (9) Împrejmui de protecție – pentru incinte tehnice cu necesități stricte de protecție – de regulă din plasă metalică dublată de garduri vii.

CAPITOLUL III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru incintele admise, **POT max. = 50%**

Articolul 14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 1,0
- (2) Coeficientul de utilizare al terenului **CUT max = 1,0**
- (3) CUT volumetric maxim **CUT vol.max = 6,3 mc/mp teren**

TDS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:
 - a. unități militare;
 - b. unitati de politie;
 - c. unități ale jandarmeriei;
 - d. unități aparținând serviciilor speciale;
 - e. unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Unități speciale aparținând Ministerului Apărării și Ministerului de Interne

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Nu e cazul

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Activitati cu caracter militar/special specifice fiecarei instituții.



- (2) Se conserva de regulă actualele utilizari ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate conform cerințelor actuale și cu asigurarea compatibilității cu utilizările adiacente.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Sunt permise funcțiuni complementare: locuințe de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare.
- (2) Utilizările generatoare de riscuri sunt permise numai dacă zonele de protecție/ interdicție de construire sunt înscrise într-o documentație de urbanism legal aprobată.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări de natură să prezinte riscuri pentru populație și mediu
- (3) lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Sunt interzise orice fel de construcții în zona de siguranță a obiectivelor speciale stabilite de comun acord de către unitatea militară și autoritatea locală.
- (7) Zona de protecție a obiectivelor cu destinație specială se stabilește conform avizelor obținute de la MAI, SRI, MAPN sau a altor instituții competente, precum și conform Ordinului 34/N din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (8) Se va solicita avizul Ministerului Apărării Naționale (Statul Major General), Ministerului Administrației și Internelor și Serviciului Roman de Informații pentru faza de autorizație a construirii în următoarele cazuri :

- (9) pentru terenurile aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conform Ordinului 34 din 1995;
- (10) pentru terenurile din vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.
- (11) Se va solicita avizul statului major general pentru realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice, acolo unde amplasarea acestor obiective este permisă
- (12) Lucrarile de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desfiintare a obiectivelor cu caracter militar se vor realiza pe baza autorizatiilor de construire speciale, emise de catre fiecare institutie, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și regulamentului aferent (vezi Articolul 14))
- (13) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente se poate face numai în baza avizului DJC Caras Severin (vezi Articolul 13)).
- (14) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Caras Severin (vezi Articolul 13)).

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea 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, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul General de Urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.
- (2) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în Planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANĂ ȘI ZONIFICARE SPECIFICĂ, STAȚIONARE, SC. 1:5 000
- (3) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone “non aedificandi” până la trecerea în domeniul public în condițiile legii Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.
- (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:



- 13 m pentru drumurile naționale,
- 12 m pentru drumurile județene,
- 10 m pentru drumurile comunale.

- (5) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face fără a depăși aliniamentul reglementat.
- (6) Executia de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumului din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.
- (7) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel va urmări o imagine de calitate

Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELI

- (1) Conform studiilor și proiecte de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. ACCESE CAROSABILE

- (1) Conform studiilor și proiecte de specialitate.

Articolul 13. ACCESE PIETONALE

- (1) Conform studiilor și proiecte de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

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

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Romne).

Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 34 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor și proiecte de specialitate.

Articolul 17. PARCELAREA

- (1) Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 18. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studiilor și proiecte de specialitate.

Articolul 19. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE , ARTICOLUL 38 Â. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR, ARTICOLUL 39. VOLUMETRIE, ARTICOLUL 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ, cu respectarea culorilor de la ARTICOLUL 40 alin.(9), (11), (16)

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 20. PARCAJE

- (1) Pentru numărul locurilor de parcare se iau în considerare orientativ reglementările pentru Construcții administrative, birouri din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE
- (2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi de regulă ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 21. SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile verzi și procentul minim de spații verzi va fi conform studiilor și proiecte de specialitate.
- (2) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.

Articolul 22. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studiilor și proiecte de specialitate

CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform studiilor și proiecte de specialitate

Articolul 24. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform studiilor și proiecte de specialitate

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN

EXA – TERENURI DESTINATE AGRICULTURII ÎN EXTRAVILAN

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde terenuri agricole din extravilan:
 - a. Pajiști (pășuni și fânețe)



- b. Terenuri arabile
- c. Livezi
- d. Vii
- e. Include construcții ce adăpostesc activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Producție agricolă

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Anexe ale exploatațiilor agricole.

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Cultivarea plantelor pentru consum și tehnice
- (2) Pajiști
- (3) Livezi, vii
- (4) Perdele de protecție
- (5) Împăduriri
- (6) Anexe tradiționale, pastorale, ale exploatațiilor agricole
- (7) Anexe provizorii pentru cultivarea plantelor - solarii

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Este permisă amenajarea și modernizarea drumurilor publice și înființarea de drumuri noi în condițiile legii
- (2) Este permisă amplasarea lucrărilor edilitare de interes public în condițiile legii
- (3) Este permisă amplasarea unor sedii de fermă și anexe necesare exploatarii agricole în următoarele condiții:
- (4) a. Incinta afectată construcțiilor și amenajărilor aferente va reprezenta maxim 5% din suprafața exploatației agricole, dar nu mai mult de 1000 mp de exploatație;
- (5) Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatarii agricole prevăzute la alin.(3) se face direct, în baza prezentului regulament, pentru:
- (6) Anexe pastorale specifice zonei menționate la art.4 - a căror zonă de protecție nu afectează intravilanul
- (7) Adăposturi permanente pentru animale și anexe, dacă au o rază de protecție de maxim 100 m, potrivit OMS 119/2014, iar raza de protecție nu atinge intravilanul, sunt amplasate pe parcele cu acces direct din drumurile publice și au posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect.
- (8) Depozite permanente de produse agricole (nu depozite frigorifice) dacă au o rază de protecție de maxim 100 m, potrivit OMS 119/2014, sunt amplasate pe parcele cu acces direct din drumurile publice și au posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect.
- (9) Sere, ciupercării

- (10) Sedii ale exploatațiilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de bransare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, în cazul în care sediul de fermă nu include construcții și amenajări a căror zonă de protecție sanitară să depășească limitele exploatației, cuprinzând:
- (11) Locuințe sezoniere pentru personalul fermei
- (12) Spații de garare și întreținere a utilajelor agricole
- (13) anexe destinate garajelor, depozitării, pazei
- (14) anexe pentru depozitarea producției agricole
- (15) adăposturi pentru animale și anexe ale acestora
- (16) parcaje
- (17) Se pot, eventual, amplasa, baza planurilor urbanistice zonale, incluzând zonarea teritoriului exploatației agricole, aprobate în condițiile legii, și zone de protecție sanitară pentru:
- (18) Amplasarea fermelor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele poate fi permisă pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic zonal care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.
- (19) Inserția în teren agricol a incintelor destinate producției agroindustriale de tipul Aa, altele decât cele descrise la alineatele (4)-(6) este posibilă cu reglementarea prin PUZ, ținând seama de prevederile Art.5 din Secțiunea 2
- (20) Este admisă amplasarea parcurilor eoliene – în afara zonelor naturale protejate – cu elaborarea unui PUZ care să reglementeze amplasarea turbinelor și anexelor, soluționarea acceselor și racordarea la utilități precum și trasarea zonelor de siguranță.
- (21) Este admisă amplasarea parcurilor fotovoltaice – în afara zonelor naturale protejate – cu recomandarea ca soluția de amplasare să permită utilizarea terenului ca pajiște; reglementarea amplasării se face printr-un PUZ care va reglementa soluționarea acceselor și racordarea la utilități, organizarea incintei, amplasarea anexelor; prin excepție, amplasarea parcurilor fotovoltaice pe terenuri cu destinație pajiști poate fi făcută fără reglementarea prin PUZ dacă soluția nu implică scoateri definitive din circuitul agricol (nu se crează drumuri, nu se amplasează construcții anexe iar terenul se folosește în continuare ca pajiște)

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului
- (3) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).

Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor condiționate de detalierea reglementărilor prin PUZ fără elaborarea și aprobarea documentației respective.



Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Amplasarea de construcții și amenajări în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, în urma descărcării de sarcină arheologică sau, după caz, potrivit avizului DJC Caras Severin (vezi Articolul 13)).
- (7) Pentru utilizările aflate sub incidența OUG nr.34/2013 se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii.
- (8) Este interzisă amplasarea de fermelor, exploatare agroindustriale și altor obiective care necesită zone de protecție sanitară la distanță mai mică de zonele de locuințe și servicii decât zona de protecție sanitară stabilită.
- (9) Zonele de protecție sanitară stabilite prin potrivit OMS 119/2014 (vezi Tabelul 14) sau potrivit studiilor ecologice avizate și înscrise în documentații de urbanism aprobate constituie zone de interdicție de construire pentru locuințe și alte funcțiuni protejate.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul General de Urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.
- (2) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în Planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANA ȘI ZONIFICARE SPECIFICA, STAȚIONARE, SC. 1:5 000
- (3) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone "non aedificandi" până la trecerea în domeniul public în condițiile legii Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele

reglementate ale străzilor. Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.

- (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:
- 13 m pentru drumurile naționale,
 - 12 m pentru drumurile județene,
 - 10 m pentru drumurile comunale.
- (5) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face fără a depăși aliniamentul reglementat.
- (6) Executia de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumului din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.
- (7) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel va urmări o imagine de calitate percepută dinspre spațiul public..

Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Grajduri și alte construcții care necesită distanțe de protecție, se amplasează la distanță de limita intravilanului mai mare sau egală cu raza de protecție sanitară.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. ACCESE CAROSABILE

- (1) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

Prin excepție de la alin.(2), se admite accesul prin servitute de trecere, potrivit codului civil, pentru exploatarea agricolă a fondului.

Articolul 13. ACCESE PIETONALE

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Pentru anexele tradiționale, nepermanente, ale exploatărilor agricole nu este necesară racordarea la rețelele publice.
- (2) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.
- (3) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- (4) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.
- (5) Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.



REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Incinta destinată nucleului exploatației agricole va avea minim 200 mp cu o latură de minim 10,0 m

Articolul 16. PARCELAREA

- (1) În baza unui PUZ aprobat potrivit legii.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă la coamă: **7,0 m**.

Regim maxim de înălțime de **P**.

Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele Se va urmări cu deosebire încadrarea armonioasă a construcțiilor în peisaj și respectarea aspectului tradițional.
- (2) Se recomandă renovarea și refuncționalizarea construcțiilor existente, cu păstrarea/ refacerea aspectului tradițional.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 19. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE
- (2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi obligatoriu ecologice (vezi punctul Parcări ecologice), cu pavaj permeabil – de regulă pietriș.

Articolul 20. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Articolul 46).
- (2) Spațiile plantate vor fi de regulă culturi agricole.
- (3) Pentru ferme zootenice cu zone de protecție spațiile verzi vor fi sub formă de perdele de protecție perimetrare cu vegetație tip filtru, cu specii mixte locale – arbori, arbuști, foioase și rășinoase

Articolul 21. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurilor (garduri prefabricate din beton) dinspre stradă.
- (2) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurilor.
- (3) Împrejuririle admise spre spațiul public sunt transparente sau semitransparente, cu înălțime maximă de **1,50m**.
- (4) Împrejuririle spre limitele laterale/ posterioare pot avea maxim **2,00 m** înălțime.
- (5) perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție cu vegetație tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase

CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 10%** pentru incinta rezervată construcțiilor temporare

În cazul construcțiilor destinate producției agricole vegetale (sere, ciupercării) **POTmax. 80%**

Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru incinta rezervată construcțiilor

CUTmax.= 0,1.

În cazul construcțiilor destinate producției agricole vegetale (sere, ciupercării) se admite **CUT vol.max. = 1.**

EXP – TERENURI AFLATE ÎN FONDUL FORESTIER

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Terenuri cuprinse în fondul forestier, potrivit definiției din Codul silvic.

Terenurile se reglementează ca fond forestier și sunt exploatate potrivit codului silvic

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

(1) Păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră.

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării etc) și alte lucrări admise potrivit codului silvic.

Plantații forestiere

Împăduriri

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit numai utilizari legate direct de protecția și ameliorarea fondului forestier
- (2) drumuri forestiere
- (3) drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate
- (4) pepiniere silvice



- (5) construcțiile necesare întreinerii pădurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere care nu implica defrisari
- (6) Se admite amplasarea obiectivelor declarate de utilitate publică, în condițiile legii

Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la art. 3 și 4
- (2) se interzic orice utilizări care pot afecta semnificativ fondul forestier;
- (3) orice lucrări de terasament care pot să provoace destabilizarea terenului, scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea apelor meteorice.

Articolul 6. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).

Articolul 7. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toți deținătorii de fond forestier
- (2) Se instituie interdicție definitivă de construire pentru orice construcții și amenajări, altele decât cele destinate utilizărilor cuprinse la articolele 4 și 5
- (3) Orice fel de construcție și amenajare în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (4) Orice fel de construcție și amenajare în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (5) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (6) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (7) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul General de Urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.
- (2) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în Planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANA ȘI ZONIFICARE SPECIFICĂ, STAȚIONARE, SC. 1:5 000
- (3) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel

propus devin zone "non aedificandi" până la trecerea în domeniul public în condițiile legii. Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.

- (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:
 - 13 m pentru drumurile naționale,
 - 12 m pentru drumurile județene,
 - 10 m pentru drumurile comunale.
- (5) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face fără a depăși aliniamentul reglementat.
- (6) Executia de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumului din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.
- (7) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel va urmări o imagine de calitate percepută dinspre spațiul public..

Articolul 9. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 10. ACCESE CAROSABILE

- (1) Se va asigura circulația pentru întreținerea fondului forestier conform normelor.

Articolul 11. ACCESE PIETONALE

- (1) potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 12. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Pentru anexele necesare fondului forestier nu este necesară racordarea la rețelele publice.
- (2) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.
- (3) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie..
- (4) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.
- (5) Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 14. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura întreținerea fondului forestier conform normelor.

Articolul 15. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejurimi de protecție, transparente, realizate pe baza unor studii și proiecte de specialitate.

EXN –TERENURI NEPRODUCTIVE

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Sunt incluse terenuri lipsite de sol fertil, degradate sau care nu au nicio funcțiune

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Terenuri neproductive

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Conform studii de specialitate. Exemple de lucrări:
- (2) Înierbări
- (3) Împăduriri
- (4) Lucrări de regularizare și combatere a inundațiilor
- (5) Lucrări de protecție a malurilor
- (6) Amenajarea de spații verzi
- (7) Lucrări de stabilizare a terenurilor
- (8) Lucrări de reconstrucție ecologică:

Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) orice fel de construcții pe terenurile improprie construirii
- (2) orice fel de construcții noi cu destinație economică sau socială, locuințe sau anexe ale acestora în zona de protecție a apelor
- (3) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (4) Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului

Articolul 5. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) În zonele de protecție a apelor se instituie interdicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.

- (2) În zonele improprii construirii se instituie interdicție definitivă de construire pentru toate categoriile de construcții.
- (3) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul General de Urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.
- (2) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în Planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANA ȘI ZONIFICARE SPECIFICA, STAȚIONARE, SC. 1:5 000
- (3) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone "non aedificandi" până la trecerea în domeniul public în condițiile legii Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.
- (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:
 - 13 m pentru drumurile naționale,
 - 12 m pentru drumurile județene,
 - 10 m pentru drumurile comunale.
- (5) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face fără a depăși aliniamentul reglementat.
- (6) Executia de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumului din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.
- (7) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel va urmări o imagine de calitate percepută dinspre spațiul public..

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 7. ACCESE CAROSABILE

- (1) Se va asigura accesul dintr-o circulație publică, direct sau prin servitute.

Articolul 8. ACCESE PIETONALE

- (1) potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.



REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 9. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Pentru anexele tradiționale, nepermanente, ale exploatărilor agricole nu este necesară racordarea la rețelele publice.

Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.

Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.

Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 10. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 11. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura întreținerea fondului forestier conform normelor.

Articolul 12. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se admit împrejurimi de protecție, transparente, realizate pe baza unor studii și proiecte de specialitate.

EXH – TERENURI PERMANENT SUB APA

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Sunt incluse cursurile de apă permanente și nepermanente, cadastrate și necadastrate

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Ape

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor

ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor

Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 5. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) În zonele de protecție ale cursuri de apă se instituie interdicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.
- (2) Alte restricții se stabilesc de către Apele Române prin avizul de gospodărire a apelor.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul General de Urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.
- (2) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în Planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANĂ ȘI ZONIFICARE SPECIFICĂ, STAȚIONARE, SC. 1:5 000
- (3) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone “non aedificandi” până la trecerea în domeniul public în condițiile legii Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.
- (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:
 - 13 m pentru drumurile naționale,
 - 12 m pentru drumurile județene,
 - 10 m pentru drumurile comunale.
- (5) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face fără a depăși aliniamentul reglementat.
- (6) Executia de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumului din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.
- (7) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel va urmări o imagine de calitate percepută dinspre spațiul public..

Articolul 7. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Conform studii de specialitate.



REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8. ACCESE CAROSABILE

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 9. ACCESE PIETONALE

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 10. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 11. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 12. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studii de specialitate cu respectarea reglementărilor generale cuprinse la Capitolul 10.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 14. PARCAJE

- (1) Conform studii de specialitate cu respectarea prescripțiilor generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE

Articolul 15. SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studii de specialitate.

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 17. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 18. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform studii de specialitate.

EXI – TERENURI DESTINATE LUCRARILOR MAJORE DE INFRASTRUCTURA

CAPITOLUL V. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde culoare/terenuri rezervate unor lucrări majore de infrastructură.
- (2) Terenurile din această categorie sunt expropriabile, în condițiile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare.
- (3) Până la expropriere terenurile își păstrează folosința actuală.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Lucrări de infrastructură

CAPITOLUL VI. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrările de infrastructura majora stabilite în baza planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Până la trecerea în domeniul public terenul va fi utilizat potrivit destinației actuale (teren agricol, forestier etc)

Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice construcții și amenajări cu caracter definitiv, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură respective

Articolul 6. INTERDICȚII TEMPORARE

- (1) Pe culoarele stabilite pentru lucrările de utilitate publică, aflate în faze preliminare (planuri de amenajare a teritoriului, plan urbanistic general, studiu de preferezabilitate) este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu caracter definitiv. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pe zona rezervată lucrărilor publice de infrastructură, pentru orice alte de categorii de lucrări decât cele prevăzute prin proiectul de infrastructură.

Amplasarea de construcții și amenajări în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, în urma descărcării de sarcină arheologică sau, după caz, potrivit avizului DJC Caras Severin



CAPITOLUL VII. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 7. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul General de Urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.
- (2) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în Planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANA ȘI ZONIFICARE SPECIFICĂ, STAȚIONARE, SC. 1:5 000
- (3) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone "non aedificandi" până la trecerea în domeniul public în condițiile legii Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.
- (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:
 - 13 m pentru drumurile naționale,
 - 12 m pentru drumurile județene,
 - 10 m pentru drumurile comunale.
- (5) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face fără a depăși aliniamentul reglementat.
- (6) Executia de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumului din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8. ACCESE CAROSABILE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 9. ACCESE PIETONALE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 11. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 12. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate.

Articolul 13. PARCELAREA

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 14. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 15. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 16. PARCAJE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 17. SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 18. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

CAPITOLUL VIII. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 20. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Întocmit,

Urb. Dan Jotu



GLOSAR

DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

activități manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucratori, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei este ridicată și implică (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mică; exemple: țesut, cusut, producerea de obiecte de podoba, decorațiuni, ceramica, cioplit lemn, gravura, imprimeuri textile, producerea de țuică, gemuri, dulceturi, murături, dulciuri și alte produse „de casă”, ș.a.

aliniament = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat (retrasat conform necesităților publice). A se vedea și realiniere.

Deși este cunoscut mai ales ca demarcație dintre stradă și parcelele adiacente termenul de aliniament este aplicabil și altor linii de demarcație între domeniul public și proprietate privată, precum: limita căii ferate publice, malul apelor permanente, limitele parcurilor ș.a.

acces carosabil = accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice

aliniera clădirilor = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului.

amplasarea tradițională a caselor = amplasare specifică, eficientă din punct de vedere energetic a locuințelor, cu toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil (sud, est) și calcan/ perete fără goluri sau cu goluri reduse spre punctul cardinal nefavorabil (nord, NE, NV)

amplasarea normală, modernă a construcțiilor = este amplasarea specifică urbană a construcțiilor cu cuplare la calcan; o astfel de amplasare permite creșterea indicatorilor de ocupare a terenurilor (POT, CUT, regim de înălțime) datorită eficienței sporite de ocupare a terenului.

ampriza drumului = este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă .

anexe (construcții-anexă)= construcții secundare; în sensul prezentului regulament anexele sunt construcții distincte, având gabarite reduse, și utilizări diferite de a construcției principale dar care deservească utilizarea principală. În cazul locuințelor vezi mai jos: anexe ale locuințelor și anexe de tip rural.

anexe ale locuințelor = anexe gospodărești care nu reprezintă sursă de dezagrement pentru vecini (spre deosebire de anexe de tip rural); clădiri de mici dimensiuni și având, de regulă, un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea autoturismelor (maxim 3 locuri/unitate locativă),
- depozitare casnică (magazii, soproane),
- bucătării de vară,
- adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim de animale de paza și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea

anexe de tip rural = anexe gospodărești potențial producătoare de riscuri pentru sănătate și dezagrement: adăposturi pentru creșterea animalelor cu valoare zootehnică, cu platforme de

dejecții, instalații de compostare și alte asemenea admise condiționat în incinta locuințelor , anexe de depozitare a produselor agricole (patul, fanar, șură etc) cu risc de incendiu

anexe gospodărești = Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea

anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole = construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole; în Teregova anexele tradiționale ale exploatațiilor agricole sunt hodăile

arhitectură ecologică (clădire ecologică) = O clădire este considerată ecologică dacă prin design, materiale de construcție și tehnologiile utilizate se reduce atât consumul de energie, cât și impactul negativ asupra mediului, atât în timpul construcției, cât și în timpul operării, comparativ cu construcțiile clasice. Simplificat: construcții cu consum energetic cât mai redus prin eficiență energetică înaltă și energia consumată provine din surse regenerabile, din materiale de construcție sustenabile (din surse regenerabile, produse cu tehnologii cu impact redus asupra mediului, reciclabile, dacă e posibil reciclate). Lemnul este un material regenerabil și ecologic adecvat pentru casele ecologice.

arhitectură pasivă (casă pasivă) = O casă pasivă este o clădire cu izolație termică de calitate, care întreține un climat interior confortabil, fără ajutorul unor surse conventionale de încălzire și răcire, utilizând drept sursă principală de încălzire energia „pasivă” liberă, captarea energiei solare și căldura produsă de aparatele electrocasnice. În Europa o construcție este catalogată drept „pasivă”, dacă necesarul de încălzire al acesteia este mai mic de 15kWh/mp/an (cu aproximativ 80% mai mic decât cel al unui imobil clasic construit din zidărie) și consumul cumulat pentru încălzire, apă caldă și energie electrică nu depășește 120kWh/mp/an.

banda de construibilitate = fâșie de teren delimitată de retragerea de la aliniament minimă admisă potrivit reglementărilor subzonei/UTR-ului și de retragerea de fund, în interiorul careia este permisă amplasarea construcției principale de pe o parcelă. Variantele de definire a benzii de construibilitate sunt:

- fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate amplasată construcția
- fie prin stabilirea alinierii la stradă și a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei
- fie prin ambele cai (condiții cumulative).

Termenul se utilizează în general în zone omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire pentru a determina o ocupare ordonată a terenului.

calcan = fațadă fără goluri a unei construcții, situată pe limita de proprietate laterală sau posterioară, destinată de regulă să fie acoperită de zidul asemănător al unei clădiri vecine

clădire principală = clădirea a cărei utilizare determină funcțiunea unei parcele; un imobil poate avea o singură clădire principală sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regulă în interiorul benzii de construibilitate

coeficientul de utilizare a terenului (CUT) definit la indicatori urbanistici.



comerț = clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafață (potrivit Ordonanței 99/2000 republicată cu modificările ulterioare):

structuri de vânzare cu suprafață mică - structura de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;

structuri de vânzare cu suprafață medie - structura de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv;

structuri de vânzare cu suprafață mare - structura de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 mp - au un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public.

comerț cu rază mare de servire = activități comerciale și servicii cu frecvența de vizitare rară, în general accesate cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentațiile de urbanism. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine (Svan > 1000 mp) / hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu Svan > 1000 mp
- comerț specializat pe profile și servicii aferente (electrocasnice, mobilă, alte bunuri de folosință îndelungată, bricolaj, gradinarit etc) cu Svan > 1000 mp
- magazine de materiale de construcții
- comerț+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comerț+servicii organizate în sistem mall
- spații tip targ săptămânal sau periodic (specializat sau general)
- piața de gros pentru produse agro-alimentare

comerț de proximitate = structuri de vânzare cu suprafață mică accesibile la maxim 10 min. de mers pe jos, ce comercializează produse uz curent: băcăniile, brutăriile, măcelării, pescării, lăptării, aprovizare, drogherii, tutungerii, chioșcuri de presă, chioșcuri alimentare, patiserii, cofetării, cafenele/ceainării, snack-bar ș.a.m.d.

construcții speciale = construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea (conf. Anexa 2 la Legea 50/1991, republicată, cu modif. ulterioare); lucrări de construcții cu caracter special - lucrările de construire, reconstruire, desființare parțială, consolidare, reparație, modernizare, modificare, extindere, reabilitare, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice, renovare, schimbare de destinație, protejare, restaurare, conservare sau desființare totală, lucrările de intervenție în primă urgență, precum și lucrările specifice la căile de comunicație, care se efectuează la obiective militare precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din SNAOPSN, deținute cu orice titlu de către acestea (Conf. art. 5 din Procedura Comună aprobată cu Ordinul 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/ 151/419/2018)

construibilitate = calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M - 007 - 2000)

construcții cu caracter provizoriu = construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de

cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu cel mult jumătate din înălțimea liberă a acestuia și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se considera demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în medie pardoseala este situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor)

distanță de revenire = (în cazul alipirii la calcan) lungime minimă de fațadă pe care este obligatoriu ca noua clădire să preia linia de aliniere a construcției existente

drum = căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor (OG 43/1997 cu modif. ulterioare, art.2)

Echipamente publice = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

echipamente de interes public = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul cărora se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în această categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii – profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

fond forestier național = totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, indiferent de forma de proprietate

funcțiuni protejate = zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneo-climateric, de odihnă și recreere, instituții social -culturale, de învățământ și medicale; teritoriul pe care se amplasează funcțiunile protejate constituie teritoriu protejat, în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu;



ferestre fără vedere = se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

grad de ocupare a terenurilor (GO) = grad de mineralizare a unei suprafețe; reprezintă suprafața ocupată de construcții, platforme, trotuare de gardă, circulații carosabile și pietonale raportată la suprafața totală a terenului respectiv, exprimată procentual.

incintă = suprafața de teren înconjurată din toate părțile de construcții, de amenajări sau împrejmuiuri; în sensul prezentului regulament: suprafață de teren, delimitată sau nu de împrejmuiuri, formată din una sau mai multe parcele cadastrale, formând o unitate din punct de vedere funcțional sau/ și juridic

indicatori urbanistici = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- CUT volumetric = raportul dintre volumul clădirilor și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Indicatorul este util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj conventional (exemplu: construcții tip hale)
- procentul de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- înălțimea maximă a clădirilor – exprimă în metri (și, după caz, în număr de niveluri convenționale) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și streașină/cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, pe fațada orientată spre stradă.

Înălțimea se exprimă în nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc). În acest caz se utilizează de regulă termenul regim de înălțime.

- volumul clădirilor = indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat

superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au facut comasari și dezmembrari. În sensul prezentului regulament volumul clădirii este suma volumului tuturor nivelurilor supraterrane. Volumul nivelului este obținut din produsul dintre suprafața nivelului și înălțimea lui; înălțimea nivelului se măsoară între suprafețele finite ale pardoselilor inferioare și superioare, cu excepția ultimului nivel care nu este pod neutilizabil, la care înălțimea se măsoară între pardoseala finită și conturul exterior al al învelitorii

înălțimea maximă a clădirilor definită la indicatori urbanistici

încăperi aglomerate = încăperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mica de 4 mp.

linie de aliniere unitară = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se propune construcția; la aprecierea liniei de aliniere unitară se consideră o oscilație de cca. 2% (dar nu mai puțin de 10 cm) în jurul valorii medii; vezi regim de aliniere local și retragere coincidentă

locuințe colective mici = Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în acelasi corp de clădire între trei și opt unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun.

locuințe semicolective = locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în acelasi corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scari) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu.

mansardă (simb.: M) – spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice. Mansarda nu poate depăși conturul nivelului curent și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafață nivelului curent.

mansarde false – spații cuprinse între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri al căror aspect exterior mimează mansarda, fără a respecta cerințele specifice acesteia înscrise în definiția din prezentul Glosar. falsurile curente sunt:

pod nemansardabil prevăzut cu ferestre și eventual balcoane, pentru a mima existența unui nivel locuibil; podul nemansardabil este un pod neutilizabil, care nu are înălțimea liberă necesară pentru asigurarea înălțimii utile normate în cazul amenajării spațiului

etaj mansardat în loc de mansardă; etajul mansardat este nivelul cu pereți parțial înclinați, a cărui suprafață, măsurată la 1,0 m peste nivelul pardoselii finite, depășește 60% din aria nivelului imediat inferior;

spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, la care planșeul peste ultimul nivel depășește conturul zidurilor nivelului respectiv, pentru a majora suprafața nivelului cuprins între învelitoare și ultimul nivel;

etaj ai cărui pereți, situați în continuarea pereților nivelului inferior, sunt placați la exterior cu material de învelitoare cu pantă foarte accentuată, mimând existența unui spațiu mansardat.

masterplan (plan director) = (în sensul prezentului regulament) document de planificare spațială, caracterizat prin următoarele:

- document informal;
- transpune în termeni spațiali o viziune sau strategie de dezvoltare a unui teritoriu / comunități;



- poate fi rezultatul unui concurs de idei, a unei dezbateri publice și/sau a activității unui grup de lucru;
- poate fi elaborat la scări foarte diferite (amenajarea teritoriului național, regional, județean etc; urbanism la nivelul unei localități, zone urbane, cartier etc);

are, de regulă, un caracter general, enunțând și aplicând în teritoriu principii de dezvoltare, concepte, sisteme și tipologii spațiale, indicând direcții de evoluție, recomandări, programe, măsuri și proiecte;

se referă la perioade de timp medii și lungi și poate include o etapizare a punerii sale în practică; utilizează formulări și coduri grafice accesibile publicului larg, imagini, scheme explicative, exemplificări și ilustrări;

oferă baza întocmirii și aprobării ulterioare a documentațiilor formale de amenajare a teritoriului și de urbanism;

mobilier urban = elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol, necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: mobilier de delimitare (layout urban – pavaje decorative, bolarzi, borduri, rampe, balustrade etc), mobilier de odihnă (bănci, scaune, banchete) iluminat (stalpi pentru iluminat, lampadare, aplice, spoturi) elemente pentru apă și natură (bazine, fântâni, jardiniere, pergole, grilaje pentru protecția arborilor), obiecte pentru comerț stradal (chioșcuri, tonete), sisteme de informare (signaletică, sisteme de comunicare/informare, sisteme publicitare), servicii publice de curățenie (coșuri de gunoi, containere de deșeuri), servicii publice (cabine telefonice, refugii călători, rasteluri biciclete), ansambluri de joacă pentru copii, obiecte de artă monumentală, sculptură ambientală, obiecte de artă decorativă pentru exterior și alte asemenea.

modelare semnificativă a terenului = crearea unui relief artificial, cu volume importante de terasamente (săpături/ umpluturi) și ziduri de sprijin masive care schimbă microrelieful zonei și agrează peisajul

mică producție = în acceptul prezentului regulament cuprinde unități economice productive a căror activitate presupune un personal de maxim 50 persoane/incintă, nu presupune un trafic ridicat de mărfuri și transporturi grele (nu suprasolicită infrastructura locală) și nu crează dezagremente vecinătăților; definiția are legătură strict cu caracteristicile activității desfășurate într-o incintă (punct de lucru) și nu este legată de mărimea întreprinderii (care poate avea mai multe puncte de lucru, în diverse locații).

monumente de for public = bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări neutilitare, având caracter decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale. Sunt sau dobândesc statutul de monumente de for public, după caz, bunurile imobile enumerate, aflate în spații publice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:

- amplasarea acestora s-a realizat în baza unei autorizații de construire emise cu respectarea reglementărilor legale în vigoare la data amplasării;
- existența acestora este consemnată sau atestată ca notorie, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, prin publicații științifice, ghiduri turistice sau alte tipărituri având caracter de informare publică ori prin evidențele autorităților, instituțiilor și serviciilor publice.

nivel = spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor).

nivel convențional = nivel considerat standard pentru locuințe și funcțiuni cu cerințe cvas-similare de înălțime liberă, utilizat pentru exprimarea sugestivă a înălțimii unei clădiri sub formă de regim de înălțime; nivelul convențional are o înălțime de 3,0 m.

nivel retras (prescurtat: R) = nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

non aedificandi = INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE, regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate; exemple:

zonele destinate înființării de străzi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii);

zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii)

zona gradinii de fațadă (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (interdicție definitivă);

zonele în care este necesară detalierea reglementărilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdicției temporare de construire

non altius tollendi = regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusa în primul rând în vecinătatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localității (turla de biserică, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foisor de foc etc); restricția poate fi impusa și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

obiective generatoare de pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase – amplasament care se află sub controlul unui operator, unde sunt prezente substanțe periculoase în una sau mai multe instalații situate în această zonă, inclusiv în infrastructurile sau activitățile obișnuite ori conexe, aflându-se sub incidența prevederilor Legii 59/1016 (sau unor reglementări ulterioare)

parcare inteligentă (smart parking) = sistem integrat de management al parcarii, care cuprinde un ansamblu de parcaje publice și private cu plată, sistem și a cărui funcționare presupune senzori + aplicații pe smartphone pentru rezervare/plată/ghidare; sistemul permite reducerea timpului necesar găsirii unui loc de parcare și în același timp prezintă avantaje pentru administrația publică și investitori datorită optimizării costurilor de amenajare și operare a parcajelor, reducerea congestiei în trafic și reducerea poluării, termenul de parcare inteligentă se folosește și pentru clădiri de parcaje dotate cu sisteme automate de stocare a autoturismelor, eficiente din punct de vedere al ocupării terenului



parcări ecologice = parcări realizate prin o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, ceea ce are ca efect reducerea debitelor de ape pluviale și emisii poluante în canalizarea pluvială, micșorarea temperaturii la nivelul suprafeței și menținerea unei insule verzi în zonele aglomerate. Pentru realizarea parcărilor ecologice se utilizează o suprafață permeabilă amplasată peste un strat filtrant (de regulă pietriș). Suprafața permeabilă poate fi pavaj permeabil (pavele montate distanțat, dale ecologice), sisteme grilă sau zăbrele sau beton poros. Pentru efectul maxim de reducere a insulelor de căldură sunt recomandate variantele înierbate.

parcelă = suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000)

parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mica înălțime (Legea 350/2001 cu modif. ulterioare). În cadrul prezentului regulament, termenul este utilizat numai pentru divizarea în urma căreia rezultă cel puțin trei parcele destinate construirii.

parcelarea succesivă = operațiune de dezmembrarea în etape (dezmembrarea în două/trei parcele, care se dezmembrează la rândul lor în alte două/trei parcele ș.a.m.d.) având de regulă drept scop eludarea parametrilor reglementați pentru parcele sau a obligativității elaborării unui PUZ

parter (simb.: P) - primul nivel al unei clădiri, având pardoseala la o cota egală sau superioară celei a trotuarului

perdea de protecție = asociație vegetală creată de om reprezentând o fâșie îngustă și lungă de teren plantată cu specii lemnoase (arbori și arbuști) amplasată la marginea unor obiective de protejat

perimetru minier = perimetru de prospecțiune, explorare și exploatare arie corespunzătoare proiecției la suprafața a conturului părții din scoarța terestră în interiorul căreia, pe un interval de adâncime determinat, se realizează lucrări de prospecțiune, explorare, respectiv de exploatare, precum și suprafețele necesare desfășurării activităților de prelucrare, preparare a resurselor minerale și de stocare a produselor reziduale miniere; perimetrele de prospecțiune, de explorare sau de exploatare se definesc prin coordonate topogeodezice în sistemul Stereo'70 și se stabilesc prin actele de dare în administrare sau în concesiune

procentul de ocupare a terenului (POT) definit la indicatori urbanistici.

procentul de spații verzi - PSV - se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase ș.a.),

$$PSV = 100 \times Sv / St (\%)$$

notata Sv, și suprafața totală a parcelei, notata St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.)

procentul spațiilor plantate - PSP - se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase ș.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoartei terestre și nu se suprapune niciunei construcții (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare ș.a.),

$$PSP = 100 \times Sp / St (\%)$$

notata Sp, și suprafața totală a parcelei, notata St.

Publicitate = totalitatea modalităților și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine și altele asemenea, precum și orice formă de prezentare a unei activități comerciale, industriale, artizanale sau liber-profesioniste având ca scop promovarea vânzării de bunuri și servicii, de drepturi și obligații.

Publicitatea stradală = termeni specifici:

- Publicitate temporară: publicitatea realizată cu ocazia unor evenimente, manifestări culturale sau sportive, precum și pentru acțiuni de promovare ocazională de produse sau activități
- Reclama : activitatea cu rol de a atrage atenția sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit și cu semnificația restrânsă de suport folosit în activitatea de reclama.
- Publicitate neluminoasă : publicitate care se face prin afise sau panouri publicitare, inscripții pe material textil
- Publicitate luminoasă : publicitate realizată prin corpuri luminoase, afise sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afisului, panoului ori corpului publicitar;
- Publicitate atipică publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.
- Firma: firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; reprezintă construcția provizorie pe care se poate inscripționa numele, denumirea comercială, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea.
- Afis / poster: mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică și expus public.
- Sistem publicitar structura : (poate fi o construcție sau o confecție dintr-un material nealterabil) ce servește drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri și panouri de afișaj (panouri publicitare, panouri directionale-indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrică), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)
- Panou publicitar : structura (construcție provizorie) folosită pentru afisarea unui mesaj publicitar
- Banner : suport pentru mesajul publicitar confecționat din folie sintetică sau din material textil, în mod obișnuit în forma dreptunghiulară, ancorat în zone publice.
- Mesh : suport pentru mesajul publicitar confecționat din material sintetic perforat (gen plasa fină), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalități pe clădiri.
- Steaguri : construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.
- Panou indicator : inscripție amplasată pe clădiri sau pe suporturi independente care avertizează apropierea de o zonă sau de un imobil unde se desfășoară o activitate determinată. În aceeași categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasă, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi etc.
- Citylights : mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de stradă, aeroport etc.
- Panou mobil : panou publicitar având dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fără fundație sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.



- Totem : structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul careia se realizeaza publicitate în nume propriu.
- Roof-top : sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperișul sau pe terasa unei clădiri.
- Realiniere = operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.
- Realiniere locală = operațiune de realiniere care are drept scop retrasarea locală a aliniamentului în cazul parcelelor care depășesc linia pe care se plasează parcelele învecinate. Corecția se realizează prin retragerea limitei dinspre stradă (aliniamentului existent) a parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente.

regim de construire = modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala; regimul de construire poate fi:

regim de construire închis (continuu) = amplasarea construcțiilor se face ocupand întreaga lățime a terenului, rezultand o imagine stradala cu front continuu de construcții; spatiul privat este ferm separat de spatiul public; implica solutionarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din orașe și unor zone de locuințe colective și așezărilor de influență central-europeană; nu este specific comunei Teregova;

regim de construire deschis (discontinuu) = amplasarea construcțiilor (izolate sau eventual cuplate) se face ocupand doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradala ofera o succesiune de volume construite și spații deschise; spatiul public și cel privat comunica vizual; constituie modul de construire specific în comuna Teregova.

regim de înălțime = defineste numărul si tipul nivelurilor (caturilor) unei constructii (vezi subsol, demisol, parter, nivel, mansardă)

regimul juridic al terenurilor = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001)

regula calcanului = reglementare urbanistică generală care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorie

regula de realizare a nivelurilor suplimentare = reglementare urbanistică generală ce stabileste modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei – dacă reglementările zonei/UTR-ului o permit. Nivelurile suplimentare se vor încadra în conturul determinat de un arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la acesta la 45 grade.

regula teșirii aliniamentului în intersecții = reglementare urbanistica generală care urmărește asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi și evitarea unei imagini urbane agresive. La intersecția dintre străzi aliniamentele se racordează după o linie cu lungime de min. 3,00 m, situată pe latura triunghiului ce mărginește câmpul de vizibilitate. Câmpul de vizibilitate este construit potrivit STAS 10144/3 și 10144/4; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate

regim de aliniere local = reglementare urbanistică generală ce urmărește conservarea unei alinieri constituite. Regimul de aliniere local se manifesta ca linie de aliniere unitară sau ca retragere coincidentă

reparcelare = în sensul prezentului regulament reparcările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații

și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu

resursele subsolului = resursele minerale definite prin lege : cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sărurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, nămolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare

retragere coincidentă = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe ambele parcele învecinate cu parcela pe care se propune construcția

rezalit = porțiune de zid ieșită din linia fațadei, fie în scopul întăririi rezistenței (de exemplu contrafortul), fie pentru a masca un volum interior, fie din motiv decorativ, pentru a da o anumită structură planului clădirii, o anumită compoziție; în arhitectura modernă deseori un rezalit maschează instalațiile interioare

riscuri naturale = alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice (RGU art.10, alin.(2))

riscuri tehnologice = riscurile determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului (RGU art.11, alin.(2))

servicii de interes general = servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ:

servicii necomerciale (de ex. Educația obligatorie, protecția socială)

obligații ale statului (de ex. securitatea și justiția)

servicii de interes economic general (precum serviciile de bază privind electricitatea, telecomunicațiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deșeurilor și energia);

Cele trei categorii de servicii se întrepătrund în general.

servicii publice = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile postale și telecomunicațiile create și administrate de autorități publice sau delegate altor operatori (publici sau privați)

- sector primar: sector principal de activitate economică implicând extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit
- sector secundar = sector economic ce implică transformarea materiilor prime în bunuri
- sector terțiar = sector economic principal neproducător direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agenție de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicații, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanță, proiectare, servitute de trecere - dreptul de trecere



reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți

servitute de utilitate publică = limitare legală (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituți legate de înființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apa, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice

shared space = spațiu urban partajat (spațiu de conviețuire a pietonilor și bicicliștilor cu mașinile); abordare de design urban care încearcă să reducă la minimum delimitările între traficul auto și pietoni, de multe ori prin eliminare bordurilor, marcajelor rutiere, semnelor de circulație. De obicei, acest sistem se utilizează pe străzi înguste din centrul urban sau care fac parte din zone rezidențiale. Propus pentru prima dată în 1991, termenul este în prezent puternic asociat cu activitatea lui Hans Monderman care a sugerat că prin crearea unui sentiment mai mare de incertitudine și prin faptul că este neclar care conducător auto are prioritate, șoferii reduc viteza, iar toată lumea reduce nivelul de compensare a riscurilor. Avantajele sistemului: calmează traficul și limitează viteza cu care se deplasează mașinile, descurajând traficul auto; permite pietonilor și bicicliștilor mai multă libertate de deplasare; încurajează dezvoltarea de noi spații comerciale (în special de alimentație publică) datorită creșterii traficului pietonal.

stradă = drum public (sau deschis circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

structuri de primire turistică = construcții și amenajări destinate, prin proiectare și execuție, cazării sau servirii mesei pentru turiști, împreună cu serviciile specifice aferente. Categoriile de structuri de primire turistică definite potrivit Ordinului ANT nr.65/2003, cu modificările ulterioare:

hotel: structura de primire turistică amenajată în clădiri sau în corpuri de clădiri, care pune la dispoziția turiștilor spații de cazare (camere, garsoniere, apartamente, suite, duplexuri) dotate corespunzător, asigură prestări de servicii specifice, dispune de hol de primire/recepție și după caz, de spații de alimentație publică;

hotel apartament: hotel compus numai din apartamente și/sau garsoniere, dotate astfel încât să asigure păstrarea și prepararea alimentelor, precum și servirea mesei în incinta acestora, sau care are restaurant propriu, cu servire permanentă prin room-service;

motel: unitatea hotelieră situată, de regulă, în afara localităților, în imediată apropiere a arterelor intens circulate, dotată și amenajată atât pentru asigurarea serviciilor de cazare și alimentație pentru turiști, precum și pentru parcare în siguranță a mijloacelor de transport;

hostel: structură de primire turistică cu o capacitate minimă de 3 camere, garsoniere sau apartamente dispuse pe un nivel sau pe mai multe niveluri, în spații amenajate, de regulă, în clădiri cu altă destinație inițială decât cea de cazare turistică; hotel pentru tineret;

cabană turistică: structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădire independentă, cu arhitectură specifică, care asigură cazarea, alimentația și alte servicii specifice necesare turiștilor aflați în drumeție sau la odihnă în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

vilă turistică: structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădiri independente, cu arhitectură specifică, situată în stațiuni turistice sau în alte zone și localități de interes turistic, care asigură cazarea turiștilor și prestarea unor servicii specifice.

bungalow: structură de primire turistică de capacitate redusă, realizată de regulă din lemn sau din alte materiale similare. În zonele cu umiditate ridicată (munte, mare) acesta poate fi construit și din zidărie. Este amplasat în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță, ca unitate independentă situată în stațiuni turistice sau zone turistice, ori ca spațiu complementar pe lângă alte structuri de primire turistice. Asigură cazarea turiștilor, precum și celelalte servicii prestate de unitatea de bază, după caz. Funcționează, de regulă, cu activitate sezonieră.

pensiune turistică: este o structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 40 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădire independentă, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.

pensiune agroturistică: structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 8 camere, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condițiile de pregătire și servire a mesei, precum și posibilitatea participării la activități gospodărești sau meșteșugărești. În pensiunile agroturistice, turiștilor li se oferă masa preparată din produse majoritar naturale din gospodăria proprie (inclusiv produse piscicole) sau de la producători/pescari autorizați de pe plan local. În cadrul pensiunilor agroturistice se desfășoară cel puțin o activitate legată de agricultură, creșterea animalelor, cultivarea diferitelor tipuri de plante, livezi de pomi fructiferi sau se desfășoară o activitate meșteșugărească, cu un atelier de lucru, din care rezultă diferite articole de artizanat. Amplasarea pensiunilor agroturistice trebuie realizată în locuri ferite de surse de poluare și de orice alte elemente care ar pune în pericol sănătatea sau siguranța turiștilor, pe un teren cu o suprafață minimă compactă calculată prin înmulțirea numărului camerelor din incinta acestora cu 100mp. La pensiunile agroturistice cu o capacitate de cazare de până la 5 camere inclusiv, suprafața terenului nu poate fi mai mică de 500 mp. Suprafețele destinate activităților agricole sau meșteșugărești pot fi desfășurate și în altă locație proprie față de amplasamentul pensiunii agroturistice, cu condiția ca aceste suprafețe să fie cuprinse pe raza administrativ-teritorială a aceleiași localități. Suprafața aferentă pensiunii agroturistice împreună cu suprafața destinată activităților agricole sau meșteșugărești trebuie să fie de minimum 1.000 mp.

camping: structură de primire turistică destinată să asigure cazarea turiștilor în corturi sau rulote, astfel amenajate încât să permită acestora să parcheze mijloacele de transport, să își pregătească masa și să beneficieze de celelalte servicii specifice acestui tip de unitate; Capacitatea campingului se exprimă în număr de locuri de campare și se determină prin înmulțirea cu 4 a numărului parcelelor de campare, la care se adaugă eventualele locuri de cazare în căsuțe tip camping și/sau în bungalow-uri amplasate în incinta unității.

popas turistic: structură de primire turistică de capacitate redusă, formată din căsuțe și/sau bungalow-uri amplasate într-un perimetru bine delimitat, care asigură servicii de cazare și alimentație, precum și posibilități de parcare auto. Dotarea și serviciile aferente sunt identice cu ale campingurilor de aceeași categorie, cu excepția faptului că popasurile turistice nu dispun de teren de campare pentru amplasarea corturilor și/sau a rulotelor.

subsol (simb.: S) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor). În cazul terenurilor în panta se considera subsol nivelul care are pardoseala situată în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă

supantă = planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor)



suprafață comercială (Scom) – ariile sălilor de vânzare, consumație, ariile spațiilor pentru rezerva de mărfuri și aria auxiliară (ateliere de retuș și cabină de probă, camere de audiții, vizionare și depanare pentru RTV, bucătării, camere de preparare, laboratoare, cămări, oficiu, spălător de vase, spații pentru recepția și expediția mărfurilor, vestiare)

suprafață de vânzare (Svan) = suprafață destinată accesului consumatorilor pentru achiziționarea produsului/serviciului, expunerii produselor oferite, plății acestora și circulației personalului angajat pentru derularea activității. Nu constituie suprafețe de vânzare cele destinate depozitării și păstrării mărfurilor, producției, birourilor și anexelor. În cazul unităților de alimentație publică Svan este reprezentat de totalul suprafețelor de servire aferente saloanelor, teraselor, grădinilor de vară și alte asemenea

suprafață construită desfășurată (SCD) = suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001); indicată cu acronimul ACD în exprimări cantitative (ex.: 100 mp ACD/unitate locativă)

suprafață construită (SC) = suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

suprafața nivelului (SN) = (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv, delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;

ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);

ariile supanelor;

ariile balcoanelor și logiilor;

ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;

aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încăierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;

aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;

aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

copertinele cu suprafețe mai mici de 4,0 mp și adâncimea mai mică de 2,0 m, profilele ornamentale și cornișele;

învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;

golurile mai mari de 4,0 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;

rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;

treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

teritoriu protejat = teritoriu 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 (OMS 119/2014)

transport greu = transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 to

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

UVM (unități de vită mare) = unitate de măsură standard (stabilită pe baza necesarului de hrană al fiecărei specii de animale), care permite conversia diferitelor categorii de animale; conversia se calculează conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare

viabilizare (lucrări de ~) – ansamblul lucrărilor de accesibilizare și echipare tehnico edilitară a terenurilor în vederea amplasării de construcții

volumul clădirilor definit la indicatori urbanistici

zonă funcțională = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale

zonă de protecție sanitară = terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever», «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică» din Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005, denumite în continuare Norme speciale, și din Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011

zona drumului (în extravilan) = include ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

zona străzii (în intravilan) = include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente



pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora (în varianta reglementată, potrivit prezentului PUG și/sau a proiectelor de specialitate)