

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
Art. 1 - Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
Art. 2 - Bază legală a elaborării	3
Art. 3 - Domeniul de aplicare	11
Art. 4 - Perioada de valabilitate	11
Art. 5 – Intrarea în vigoare a R.L.U.	12
Art. 6 – Implementarea Planului Urbanistic General	12
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	13
Art. 7 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	13
Art. 7.1. - Terenuri agricole din extravilan	14
Art. 7.2. - Terenuri agricole din intravilan	15
Art. 7.3. – Resurse de apă.....	15
Art. 7.4. – Resurse subsolului.....	16
Art. 7.5. – Situri arheologice.....	16
Art. 7.6. – Zone construite protejate	19
Art. 7.7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public..	25
Art. 7.7.1. Zona de protecție sanitară.....	26
Art. 7.7.2. Zone de protecție și siguranța aferente culoarelor și rețelelor tehnico – edilitare.....	27
Art. 7.7.3. Zone de protecție și siguranță a căilor de comunicație rutieră	29
Art. 7.7.4 Zone expuse la riscuri naturale.....	30
Art. 7.8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	31
Art. 7.8.1. Amplasarea față de drumuri publice.....	31
Art. 7.8.2. Amplasarea față de aliniament	31
Art. 7.8.2. Amplasarea în interiorul parcelei	32
Art. 7.9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	32
Art. 7.8.1. Accese carosabile.....	32
Art. 7.9.1. Accese pietonale.....	33
Art. 7.10. Reguli cu privire la echiparea edilitară	33
Art. 7.10.1. Protecția resurselor de apă.....	33
Art. 7.10.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	34
Art. 7.10.3. Realizarea de rețele edilitare	34
Art. 7.10.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	35

Art. 7.11. Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenului pentru construcții	35
Art. 7.12. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi	36
Art. 7.12.1 Spații verzi	36
Art. 7.12.2 Împrejurimi.....	37
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	38
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	39
C– ZONA CENTRALĂ	39
L - ZONA DE LOCUIRE	56
IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - CULTE	89
T – ZONA BALNEOCLIMATERICĂ ȘI CU FUNCȚIUNI DE TURISM	97
M1 – ZONA MIXTĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI DE SERVICII	104
M2 – ZONĂ MIXTĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE, AGRO-ZOOTEHNICE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	111
A – ZONA ACTIVITĂȚI AGRICOLE ȘI AGRO-ZOOTEHNICE	117
SV – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT	123
Gc – ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE.....	129
TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO – EDILITARE	135
Cc– ZONA CAI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	138
EX – ZONA TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILAN	142
DS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	143
TA - TERENURI AGRICOLE	148
TF - TERENURI FORESTIERE	150
TH – SUBZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	151
TC - SUBZONĂ OCUPATĂ DE CĂI DE COMUNICAȚIE.....	151
ANEXA 1 – CLASIFICAREA UTILIZARILOR ADMISE DUPĂ CATEGORIILE DE FOLOSINȚĂ	154
ANEXA 2 - NECESARUL DE PARCAJE	159
ANEXA 3 - TERMENI UTILIZAȚI ÎN R.L.U.....	163

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA ȘOARȘ

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism (denumit în continuare R.L.U.) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întregul Unității Administrativ Teritoriale al comunei Șoarș, jud. Brașov.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.G., stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996, cu modificările și actualizările ulterioare.

Odată aprobat, împreună cu P.U.G.-ul, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale, opozabil în justiție.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 - Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2 - Bază legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.

La baza elaborării prezentului R.L.U. aferent P.U.G., stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525 din 1996, republicat prin H.G.R. nr. 855 din 2001 și modificat prin H.G. nr. 490 din 2011, și Ghidul privind elaborare și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N din 10.04.2000.

La baza elaborării prezentei documentații stau următoarele legi, cu modificările și completările ulterioare:

- **Codul Civil** - republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505 din 15/07/2011;
- **Legea nr. 350** din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 29.07.2019, prin completarea acestuia de către Legea nr. 151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanța nr. 18/2007, Ordonanța nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 190/2013, Legea nr. 229/2013, Legea nr. 303/2015, Legea nr. 302/2015, Legea nr. 324/2015, O.U.G. nr. 7/2016, O.U.G. nr. 22/2014, O.U.G. nr. 100/2016, Legea nr. 86/2017, O.U.G. nr. 49/2017, O.U.G. nr. 51/2018, Legea nr. 151/2019;
- **Ordinul M.D.R.AP. nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- **Legea nr. 18** din 19.02.1991 privind fondul funciar – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 23.05.2019 fiind modificat de Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 545/2001, Legea nr. 358/2005, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 247/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 340/2007, Legea nr. 47/2007, Legea nr. 67/2010, Legea nr. 71/2010, Legea nr. 158/2010, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 76/2012, O.U.G. nr. 34/2013, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 187/2012, O.U.G. nr. 34/2013, Legea nr. 38/2015, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 186/2017, O.U.G. nr. 34/2013, Legea nr. 231/2018, Legea nr. 105/2019;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 27.06.2019 prin modificarea acestuia de Legea nr. 117/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 122/2004, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, O.U.G. nr. 214/2008, O.U.G. nr. 228/2008, Legea nr. 261/2009, Ordonanța nr. 6/2010, O.U.G. nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 154/2012, Ordonanța de urgență nr. 100/2016, Legea nr. 86/2017, O.U.G. nr. 40/2017, Legea nr. 147/2017, O.U.G. nr. 40/2017, O.U.G. nr. 84/2018, Legea nr. 292/2018, Legea nr. 117/2019;
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, republicată în 2016, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 12.05.2019 acesta fiind modificat de Legea nr. 97/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- **Legea nr. 7** din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în 2015, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege s-a făcut la data de 07.06.2019 acesta fiind modificat de Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității

imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative. Actul include modificările din următoarele: O.U.G. nr. 57/2015, O.U.G. nr. 35/2016, O.U.G. nr. 98/2016, O.U.G. nr. 90/2017, O.U.G. nr. 31/2018, Legea nr. 185/2018, Legea nr. 105/2019;

- **Legea nr. 46/2008** – Codul silvic – republicată în temeiul art. IV din Legea 133/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 411 din 10 iunie 2015. Aceasta include modificările din următoarele acte: OUG nr. 193/2008, OUG nr. 16/2010, Legea nr. 54/2010, Legea nr. 95/2010, Legea nr. 156/2010, Legea nr. 60/2012, Legea nr. 187/2012, Legea nr. 255/2013;
- **Legea nr. 24** din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 47/2012;
- **Legea nr. 107** din 25.09.1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare – textul de lege a fost actualizat la data de 05.11.2018 fiind modificat prin Ordonanța de urgență nr. 78/2017 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea nr. 83/1997, Hotărârea nr. 948/1999, O.U.G. nr. 107/2002, Legea nr. 112/2006, Legea nr. 310/2004, O.U.G. nr. 12/2007, O.U.G. nr. 130/2007, Legea nr. 192/2001, O.U.G. nr. 3/2010, O.U.G. nr. 64/2011, O.U.G. nr. 71/2011; O.U.G. nr. 69/2013, Legea nr. 187/2012, Legea nr. 153/2014, Legea nr. 196/2015, Hotărârea nr. 570/2016 O.U.G. nr. 94/2016, O.U.G. nr. 78/2017;
- **Legea nr. 33** din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- **Legea nr. 247** din 19.07.2005 - privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente. Text actualizat la data de 06.05.201 completat de Legea nr. 89/2017 pentru completarea art. 9 al titlului XI - Renta viageră agricolă din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- **O.U.G. nr. 43** din 28.08.1997 republicat privind regimul juridic al drumurilor cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 24.08.2018 acesta fiind modificat de Legea nr. 203/2018 privind măsuri de eficientizare a achitării amenzilor contravenționale. Actul include modificările următoarelor acte: Ordonanța nr. 132/2000, Ordonanța de urgență nr. 295/2000, Ordonanța nr. 79/2001, Ordinul nr. 1959/2002, Ordonanța nr. 26/2003, Ordonanța de urgență nr. 84/2003, Ordonanța nr. 21/2005, Ordonanța nr. 21/2005, Ordonanța nr. 38/2006, Legea nr. 130/2007, Ordonanța nr. 7/2010, Ordonanța de urgență nr. 8/2011, Ordonanța nr. 5/2011, Ordonanța de urgență nr. 96/2012, Ordonanța de urgență nr. 96/2012, Ordonanța de urgență nr. 86/2014, Legea nr. 198/2015, Ordonanța nr. 7/2010, Ordonanța de urgență nr. 55/2016, Legea nr. 259/2017, Legea nr. 154/2018, Legea nr. 203/2018;
- **O.U.G. nr. 54** din 28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- **O.U.G. nr. 34** din 23.04.2013 privind organizarea administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18 din 1991;
- **O.U.G. nr. 195** din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;

- **H.G. nr. 445** din 8.04.2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- **H.G. nr. 1.076** din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **O.U.G. nr. 57** din 20.07.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- **Legea nr. 213** din 17.11.1998 privind bunurile de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege s-a făcut la data de 25.11.2016 acesta fiind modificat de Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. nr. 30/2000, O.U.G. nr. 206/2000, Legea nr. 241/2003, Legea nr. 71/2011, Legea nr. 18/2016, Legea nr. 224/2016;
- **Legea nr. 5** din 12.04.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 06.09.2016, prin modificarea acestuia de către Ordonanța de urgență nr. 49/2016 pentru modificarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- **Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea IV:Rețeaua de localități – ultima actualizare a textului s-a făcut la data de 19 aprilie 2007 prin Legea nr. 100 /2007 pentru modificarea și completarea Legii nr. 351/ 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV-a - Rețeaua de Localități;
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 23.05.2019, modificat de Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța de urgență nr. 77/2009, Legea nr. 261/2009, Legea nr. 329/2009, Ordonanța de urgență nr. 43/2010, Ordonanța de urgență nr. 12/2011, Legea nr. 187/2012, Ordonanța nr. 10/2016, Legea nr. 109/2016, Ordonanța nr. 10/2016, Legea nr. 209/2017, Legea nr. 105/2019;
- **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- **H.G. nr. 525** din 27.06.1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată în 2002, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 30.12.2014 prin Hotărârea nr. 1180/2014 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 273/2010, H.G. nr. 490/2011, H. G. nr. 1180/2014;
- **H.G. nr. 162 / 2002** privind depozitarea deșeurilor;
- **O.U.G. nr. 12** (republicat) din 07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare

a textului de lege a avut loc la data de 04.07.2019 acesta fiind modificat de Ordonanța de urgență nr. 55/2019 pentru modificarea și completarea art. 29 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române. Actul include modificările din următoarele acte: Legea nr. 155/2005, O.U.G. nr. 111/2005, O.U.G. nr. 92/2006, Legea nr. 46/2007, O.U.G. nr. 62/2009, O.U.G. nr. 21/2011, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 55/2011, O.U.G. nr. 10/2012, Legea nr. 187/2012, Legea nr. 188/2012, O.U.G. nr. 8/2016, O.U.G. 83/2016, O.U.G. nr. 55/2019;

- **O.U.G. nr. 195** din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare – textul de lege a fost actualizat la data de 03/06/2019 fiind modificat prin Decizia nr. 214/2019 referitoare la admiterea obiecției de neconstituționalitate a dispozițiilor Legii privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 75/2018 pentru modificarea și completarea unor acte normative în domeniul protecției mediului și al regimului străinilor, precum și a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 75/2018 în ansamblul său. Actul include modificările din următoarele acte: Rectificarea publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 88 din 31/01/2006, Legea nr. 265/2006, O.U.G. nr. 114/2007, O.U.G. nr. 57/2007, O.U.G. nr. 164/2008, O.U.G. nr. 71/2011, O.U.G. nr. 58/2012, Ordonanța de urgență nr. 164/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legea nr. 187/2012. O.U.G. nr. 9/2016, O.U.G. nr. 75/2018, Legea nr. 203/2018, Legea nr. 292/2018, Decizia nr. 214/2019;
- **Legea nr. 102** din 8 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
- **H.G. nr. 930** din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 125** din 12.07.2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 265/2008 privind auditul de siguranță rutieră;
- **Legea nr. 123** din 10.06.2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 448** din 6.12.2013 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N** din 10.03.1999 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General";
- **Ordinul M.D.R.T. nr. 2701** din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- **Ordin M.L.P.A.T. nr.21/N** din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- **Hotărârea nr. 525** din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Legea nr. 315** din 28.06.2004 privind dezvoltarea regională în România cu toate modificările și completările ulterioare;

- **Ordinul M.D.R.L. nr. 839** din 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 114** din 11.10.1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul M.D.R.A.P. nr. 189** din 12.02.2013 pentru adoptarea reglementării tehnice „Normativ privind adoptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-Revizuire NP 051/2000”;
- **H.G. nr. 571/2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- **Legea nr. 185** din 25.06.2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.G. nr. 58** din 21.08.1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România;
- **Ordinul Ministerului Economiei nr. 65** din 10.06.2013 pentru aprobarea normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism;
- **Legea nr. 321** din 14.04.2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 422** din 18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- **O.G. nr. 43** din 30.01.200 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481** din 8.11.2004 privind protecția civilă, cu toate modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 215** din 23.04.2001 a administrației publice locale, cu toate modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 448** din 6.12.2013 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221** din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- **ORDIN Nr. 119** din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1297/2017** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1295/2017** pentru Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1294/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- **Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 1312/2006** pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- **Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- **O.U.G. nr. 28 din 10 aprilie 2013** pentru aprobarea Programului național de dezvoltare locală;

Reglementări tehnice în domeniu:

- **I 22/1999** – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- **SR 8591/ 1997** – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- **SR 1343-1/1995** – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- **STAS 10859** – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate.

Studii pentru proiectare:

- **PE 101A/1985** – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- **PE 104/1993** – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- **PE 106/1995** – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- **PE 124** – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- **PE 125/1995** – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;
- **PE 132/1995** – Normativ de proiectare a rețelilor electrice de distribuție publică;
- **RE-Ip-3/1991** – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- **LI-Ip-5/1989** – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;

- **I 36/1993** – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- **I 46/1993** – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- **ID 17/1986** – MICH-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie;
- **I.6 PE/1997** – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă;
- **I.6/1998** – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- **3915/1994** – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
- **91/N/912-CP/1996** – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- **1645/CP-2393/1997** – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic;
- **Legea nr. 6** din 1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

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

Corelări cu alte documentații:

Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Șoarș și al satelor aparținătoare și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

Conform Legii nr. 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, prin reglementările Planurilor Urbanistice Zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, cât și prin reglementările aprobate prin Planul Urbanistic General, trebuie să se asigure unitatea, coerența și confortul rural atât ale zonelor reglementate cât și ale teritoriului învecinat.

Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. nu se vor realiza pe o singură parcelă, reglementările se vor realiza pe o rază de 50.00 m fata de terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. Se acceptă micșorarea zonei de reglementare dacă în raza de 50,00 m intră elemente de barieră naturală (ape, văi, etc.)

Documentațiile de urbanism de tip P.U.D. și P.U.Z. ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Țițești după aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi elaborate astfel încât să se evite soluții de circulație care fragmentează fluxurile de circulație existente, care sunt subdimensionate, sau promovează excesiv soluțiile de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

Art. 3 - Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul administrativ al comunei Șoarș de la data aprobării sale în Consiliul Local împreună cu Planul Urbanistic General al comunei, constituindu-se un temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, emiterii certificatelor de urbanism, precum și a autorizării executării lucrărilor de construire a obiectivelor de investiții.

Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Șoarș cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone funcționale, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora și constituie instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al localității.

Prezentul R.L.U. preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu aprobate de Consiliul Local al comunei Șoarș, în perioada 2000-2021, în măsura în care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului Național sau Județean.

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

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii, aplicabile pe teritoriul unității administrativ teritoriale, până la nivelul parcelei cadastrale contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

Prezentul R.L.U. aferent P.U.G., conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții ce vor fi transmise solicitanților la emiterea certificatelor de urbanism..

La emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, pe lângă prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent, autoritatea locală competentă va avea în vedere respectarea actelor normative în vigoare, care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, și va lua în considerare și următoarele aspecte:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
 - prezența unor vestigii arheologice;
 - existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
 - existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase
- recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
 - evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost cunoscute sau luate în considerare la elaborarea P.U.G.

Art. 4 - Perioada de valabilitate

Perioada de valabilitate a PUG este de 10 ani, cu excepția cazurilor când intervin elemente deosebite ce justifică actualizarea documentației.

După expirarea termenului de valabilitate se va analiza în Consiliul Local oportunitatea prelungirii valabilității PUG și a regulamentului aferent sau a reactualizării acestuia.

Regulamentul local de urbanism, împreună cu planurile urbanistice generale se aplică pentru autorizarea tuturor categoriilor de construcții și amenajări atât în intravilanul cât și în extravilanul localității.

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 Legea 215/2001 prin adoptare de către Consiliul Local al Comunei Șoarș în baza HCL.

Prezentul regulament de urbanism abrogă și înlocuiește Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Șoarș din 2000.

Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan urbanistic zonal cu regulament aferent ori Plan urbanistic de detaliu decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.

Art. 5 – Intrarea în vigoare a R.L.U.

Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Șoarș din 2000.

CertIFICATELE de urbanism / Autorizațiile sau Documentațiile de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității documentațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.

În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor de urbanism (C.U.) emise anterior și care nu au produs efecte juridice, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri emiterea unui C.U. cu prescripțiile prezentului regulament.

Art. 6 – Implementarea Planului Urbanistic General

În vederea asigurării implementării Planului Urbanistic General, se vor respecta prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice ale dezvoltării urbanistice ale comunei Șoarș.

Corelat cu obiectivele strategice și cu proiectele pe axe prioritare, se identifică următoarele programe cu proiecte specifice prioritare, pentru comună Șoarș pentru următorii 10 ani:

➤ PROGRAM DE EFICIENTIZARE A SISTEMULUI DE TRAFIC

1. Elaborarea P.U.Z.-urilor obligatorii pentru stabilirea tramei stradale, realizarea de noi drumuri de deservire locală, publice sau private deschise circulației publice (ce completează trama propusă prin P.U.G.) și a dotărilor de interes public necesare pentru buna funcționare a zonelor introduse în intravilan;

2. Modernizarea drumurilor comunale DC7, DC11, DC13 și DC14 și a drumurilor județene DJ104D și DJ 105A;

3. Amenajarea intersecțiilor dintre drumurile comunale și cele județene și a străzilor ce compun trama stradală conform unor proiecte tehnice detaliate;

4. Amenajarea stațiilor de transport în comun de-a lungul arterelor principale (DC-uri și DJ) și a zonelor de interes public;

➤ **PROGRAM DE EXTINDERE ȘI MODERNIZARE A REȚELELOR TEHNICO- EDILITARE**

1. Modernizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, în conformitate cu proiectul tehnic aprobat, realizat anterior aprobării P.U.G.

2. Extinderea rețelelor de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică și canalizare pentru buna funcționare a zonelor introduse în intravilan în conformitate cu proiectul tehnic aprobat, ulterior aprobării P.U.G.

3. Extinderea rețelelor de gaze naturale, cablu TV, internet și telefonie, în funcție de necesitățile populației

➤ **PROGRAM DE AMENAJARE ȘI ÎNTREȚINERE A SPAȚIILOR VERZI**

1. Amenajarea spațiilor verzi adiacente drumurilor (plantații de aliniament);

2. Întreținerea spațiilor verzi și a parcurilor existente în cadrul intravilanului comunei.

3. Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi, a parcurilor în zonele noi introduse în intravilan;

➤ **PROGRAM DE ÎNCURAJARE ȘI DEZVOLTARE A ACTIVITĂȚILOR DE LOISIR**

1. Amenajarea malurilor pâraului Felmer în zonele existente și noi introduse în intravilan, pentru promenadă, loisir și a petrecerii timpului liber;

2. Amenajarea unui punct de informare (în sediul primăriei);

➤ **PROGRAM DE DEZVOLTARE A ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE**

1. Realizarea unor zone comerciale și de servicii de-a lungul DJ104D și DJ 105A

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 7 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc zonele protejate și de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală, identificate prin studiul istoric, 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 de regenerare urbană.

Pentru zonele amintite anterior, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism:

- obligativitatea conservării calității perspectivelor către elementele majore de peisaj și către elementele definitorii ale siluetei localității (către biserici, de pe pantele dealurilor înconjurătoare către localitate);

- măsura obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropic valoros;
- configurarea spațiului public, în special în zonele ce păstrează încă numeroase elemente construite tradiționale, în vederea obținerii unei calități sporite a spațiului public;
- legarea elementelor de peisaj natural - apa, pante ale dealurilor - de funcțiuni de loisir și de percepere a imaginii satelor;
- obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic construcțiilor tradiționale (parter înalt din zidărie, etaj cu prispă) în zonele în care coerența frontului la stradă a fost păstrată;
- intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei cât și la fațade, porți din lemn, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni/reface prin aceste intervenții, la arhitectura inițială și vor contribui la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei cât și la evitarea utilizării materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate din punct de vedere calitativ cât și coloristic;
- arhitectura clădirilor noi/insertii de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în front (distanța față de aliniament, orientare a fațadelor clădirii față de stradă și de punctele cardinale).

Ariile naturale protejate cuprind zone naturale delimitate geografic și topografic destinate realizării unor obiective specifice privind conservarea diversității biologice, elementelor și fenomenelor peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, prin instituirea unui regim special de ocrotire, conservare și utilizare durabilă.

Teritoriul administrativ al comunei Șoarș nu este situat în niciun parc natural sau național, dar se regăsesc zone protejate Natura 2000.

Lista ariilor protejate Natura 2000

1. **ROSCI0143** Pădurea de gorun și stejar de la Dosul Fânașului- Județul Brașov: **Șoarș (<1%)**
2. **ROSCI0303** Hârțibaciu Sud-Est- Județul Brașov: **Șoarș (7%)**
3. **ROSPA0099** Podișul Hârțibaciului - Județul Brașov: **Șoarș (98%)**

Art. 7.1. - Terenuri agricole din extravilan

Terenurile agricole din extravilan: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații, pășuni, fânețe, sere, solarii, etc.

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

Terenurile agricole din extravilan pot trece în intravilanul localității cu respectarea condiției de grupare a suprafețelor de teren, spre a evita prejudicierea activităților agricole, în condiții temeinic fundamentate, pe bază de Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii.

Art. 7.2. - Terenuri agricole din intravilan

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

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Art. 7.3. – Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (rețelele de alimentare cu apă, canalizare/epurare ape uzate, traversări cursuri de apă, etc);

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute anterior este permisă numai cu avizul primarului și al Administrației Naționale "Apele Române" – Administrația Bazinală de Apă Olt 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.

Se vor respecta zonele de protecție față de albiile cursurilor de apă și față de lucrările hidrotehnice stabilite conform Legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;

Zona de protecție sanitară a captărilor de apă se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei, dimensiunea minimă a acestora va fi conform H.G.R. nr. 101/97:

- a) pe direcția amonte de priză, 100 m;
- b) pe direcția aval de ultimele lucrări legate de priză, 25 m;
- c) lateral, de o parte și de alta a prizei, 25 m.

Când dimensiunea laterală nu poate fi respectată, vor fi luate măsuri constructive compensatorii.

Pentru captările din lacuri, zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare, conform H.G.R. nr. 101/97:

- a) radial, pe mal, 100 m;
- b) radial, pe malul unde este situată priză, 25 m

În jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție severă a căror lățime este de 30 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterrane.

Art. 7.4. – Resurse subsolului

Pe teritoriul Comunei Șoarș există sonde și conducte aparținând O.M.V. Petrom S.A. care traversează teritoriul administrativ, în mai multe direcții. Zonele de siguranță pentru aceste obiective sunt:

- 5 m față de traseul conductelor de țiței Petrom, de o parte și de alta a axului conductei;
- față de gură de sonde se vor respecta următoarele distanțe minime de amplasare a construcțiilor:
 - * 50 m pentru construcția de locuințe, zona de protecție și siguranță a sondelor Petrom;
 - * 35 m pentru construcțiile industriale și social administrative.

În aceste zone de siguranță, autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Brașov sau Consiliul Local al Comunei Șoarș, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora vă face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Menționăm că, acolo unde este cazul, pentru autorizațiile de construire trebuie solicitat avizul OMV Petrom în Certificatul de Urbanism.

De asemenea în cadrul teritoriului administrativ al comunei, în localitatea Rodbav se regăsesc minerale clorurate sodice, iodurate hipertone și ape minerale bicarbonatate sodice, hipotone; bioclimat de cruțare precum, posibil a fi utilizate și materiale de construcții precum balast (piatra de construcție) și argilă refractară.

Art. 7.5. – Situri arheologice

Zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt spații înconjurătoare parcelei care trebuie protejată, ce joacă rol de tampon între receptor și o potențială sursă de agresiune.

Zonele de protecție sunt constituite din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea impact negativ direct asupra acestora, cu următoarele efecte:

- distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul cu valoare de patrimoniu
- poluarea mediului cu efecte asupra monumentului/sitului
- degradarea peisajului înconjurător
- împiedicarea percepției vizuale a calității monumentului/sitului.

Au fost identificate și delimitate 18 situri arheologice, dintre care două (extravilan) nu sunt înscrise și în Repertoriul Arheologic Național.

Cele două siturile aflate în extravilan au beneficiat de cercetări arheologice, mai mult sau mai puțin extinse, astfel zonele de protecție legale ale acestora vor fi marcate și delimitate, conform planurilor anexate.

Situri aflate în intravilan creaza zone de protecție legală care au fost stabilite și marcate, conform planurilor anexate.

SITURI ARHEOLOGICE CU AMPLASARE CUNOSCUTĂ

BĂRCUT

- Situl arheologic de la Bărcut - *fostul sediu CAP și gospodăriile anexă*, pe malul drept al Hârtibaciului, pe prima terasă neînundabilă, COD RAN 41961.03.01;
- Situl arheologic de la Bărcut - *Ansamblul Bisericii evanghelice*, Str. Principală nr. 243, cod poștal 507216, COD LMI BV-II-a-B-11603;

FELMER

- Situl arheologic de la Felmer - *Dealul Morii*, așezarea este amplasată în partea nordică și nord-estică a satului, COD RAN 41970.03;
- Situl arheologic de la Felmer - *Chiscul lui Andrieș*, așezarea pluristratificată este poziționată în dreapta pârâului Felmer, spre Hălmeag, pe o terasă înaltă în Extravilan, COD RAN 41970.01;
- Situl arheologic de la Felmer - *Calea ai Strâmbă*, așezarea pluristratificată este poziționată în dreapta pârâului Felmer, pe o terasă înaltă, sub toponimul Chiscul lui Andrieș, COD RAN 41970.04;
- Situl arheologic de la Felmer - *Cornul Dumbrăvii*, la intersecția șoselei Făgăraș-Rupea cu drumul ce duce în Felmer, pe un bot de deal parțial împădurit (spre Șoarș), COD RAN 41970.07;
- Situl arheologic de la Felmer - *Sub mesteceni*, situl se află pe pantele dinspre sat (nord-est) ale acestui deal, în stânga drumului Șoarș-Felmer, înainte de intrarea în ultima localitate menționată, COD RAN 41970.08;
- Situl arheologic de la Felmer - *Via Popii*, stațiunea arheologică este amplasată pe partea stângă a pârâului Felmer, către Hălmeag, pe o terasă joasă, COD RAN 41970.06;
- Situl arheologic de la Felmer - *Dealul Viilor*, stațiunea arheologică se află poziționată la sud de localitate, pe o înălțime ce domină relieful din jurul vetrei localității., COD RAN 41970.05;
- Situl arheologic de la Felmer - *Ansamblul Bisericii evanghelice*, Str. Principală 205, cod poștal 507217, COD LMI BV-II-a-B-11697;

RODBAV

- Situl arheologic de la Rodbav - *Ansamblul Bisericii evanghelice*, Str. Principală 115, cod poștal 507218, COD LMI BV-II-a-A-11767;

SILIȘTAT

- Situl arheologic de la Siliștat - *Ansamblul Bisericii evanghelice*, Str. Principală 74, cod poștal 507219, COD LMI BV-II-a-A-11818;

Șoarș

- Situl arheologic de la Șoarș - *Livada de meri*, la sud și spre vale de livada de meri, COD RAN 41952.04;
- Situl arheologic de la Șoarș - *Valea Crucii*, stațiunea arheologică este situată în zona nord-vestică a localității, pe partea stângă a unui pârau., COD RAN 41952.03;
- Situl arheologic de la Șoarș - *La Livezi*, stațiunea arheologică este situată partea stângă a drumului ce leagă localitățile Șoarș de Bărcuț, de o parte și alta a văii, COD RAN 41952.04;
- Situl arheologic de la Șoarș - *Ansamblul Bisericii evanghelice*, Str. Principală 282, cod poștal 507215, COD LMI BV-II-a-A-11827;

SITURI INCERTE, FĂRĂ LOCALIZARE CLARĂ

- Situl arheologic de la Felmer - *Sub mesteceni*, situl se află în imediata vecinătate a toponimului Chiscul lui Andrieș. Este posibil să fie vorba de același sit, terenurile peste care se suprapun cele două toponime fiind despărțite de o viroagă. Extravilan;
- Situl arheologic de la Șoarș - *Pepinieră*, stațiunea arheologică de epocă romană este situată între intersecția drumului Făgăraș-Rupea (104D) cu cel care se desprinde de aici spre Șoarș (105A) și marginea sud-estică a acestei localități, respectiv pe suprafața arabilă și în pantă ușoară din aval de pepiniera Șoarș. Extravilan;

Pentru suprafețele delimitate ca reprezentând situri, orice intervenție asupra solului (cu excepția lucrărilor agricole anuale) trebuie condiționată de obținerea *Avizului* de la Direcția Județeană pentru Cultură, pe baza unui **Raport de cercetare arheologică preventivă**, care să se refere la întregul areal afectat de lucrare, întocmit de către un arheolog atestat. Întreaga responsabilitate financiară în vederea obținerii acestuia revine beneficiarului lucrării.

În ariile de protecție legală ale siturilor, conform legii, este suficientă condiționarea obținerii autorizației de construcție de încheierea unui **Contract de supraveghere arheologică** cu o instituție abilitată, cu referire la lucrările planificate în acel areal. În cazul în care, cu prilejul supravegherii lucrărilor respective, vor fi identificate vestigii cu caracter arheologic lucrările vor fi oprite temporar pentru documentarea completă și recuperarea materialului arheologic. Toate costurile implicate de supravegherea arheologică a lucrării revin beneficiarului lucrării.

În zonele unde sunt semnalate descoperiri arheologice, dar din cauza informațiilor reduse și a reperelor imprecise nu s-a putut identifica locul acestora, se va solicita **"evaluare arheologică"**, pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol.

STANDARDE ȘI PROCEDURI ARHEOLOGICE (OMCC NR. 2392 / 06.09.2004)

Cercetarea arheologică preventivă este prioritară în cazul intervențiilor în subsol, în zone cu patrimoniu arheologic și se realizează în cazul următoarelor intervenții / lucrări:

- a) construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații,

lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări - necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața solului și subsolul;

- b) în zonele cu patrimoniu arheologic reperat;
- c) indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților;
- d) indiferent de forma de proprietate a terenului;
- e) întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat;
- f) determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice.

Toate etapele cercetării arheologice, constând în inventariere, diagnostic, săpătură, supraveghere și intervenții asupra materialului arheologic, vor fi întreprinse folosindu-se toate acele metode, tehnici și practici specifice considerate necesare pentru a obține maximum de informații referitoare la patrimoniul arheologic din zona cercetată și se realizează numai pe baza unei autorizații.

Executantul cercetării arheologice redactează Raportul de cercetare arheologică preventivă, realizat conform Standardelor și Procedurilor arheologice, aprobate prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor.

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

Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, pentru siturile clasate în grupa A, se aprobă de către Comisia Națională de Arheologie.

Art. 7.6. – Zone construite protejate

Zonele de protecție ale monumentelor istorice sunt spații înconjurătoare obiectivului care trebuie protejat, ce joacă rol de tampon între receptor și o potențială sursă de agresiune.

Zonele de protecție sunt constituite din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea impact negativ direct asupra acestora, cu următoarele efecte:

- distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul cu valoare de patrimoniu
- poluarea mediului cu efecte asupra monumentului/sitului
- degradarea peisajului înconjurător
- împiedicarea percepției vizuale a calității monumentului/sitului.

În zonele cu valoare istorică se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții se vor realiza astfel încât să se încadreze coerent în ansamblul zonei protejate ce privește volumetria, regimul de înălțime, alinierea la stradă, amplasare în interiorul parcelei și față de vecinătăți și să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.

Se vor adopta măsuri pentru protecția și conservarea țesutului urban tradițional și a peisajului cultural reprezentat de centrele istorice ale celor trei localități componente – Șercaia, Hălmeag și Vad care cuprind bisericile, toate clădirile edilitare cu valoare istorică și cvasitotalitatea construcțiilor civile cu o arhitectură

tradițională, săsească, românească sau maghiară, de factură mai veche sau mai nouă, precum și conservarea topografiei actuale.

Prin Studiul istoric aferent PUG au fost propuse o serie de obiective, care, prin potențialul lor istorico-arhitectural, sunt eligibile pentru protecție, sau chiar pentru înregistrarea în L.M.I.

Prin Studiul arheologic aferent PUG s-a propus ca siturile înregistrate în RAN să fie incluse în Lista Monumentelor istorice.

- **Zone protejate** - sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu (L. nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, art. 1, alin (2)).
- **Zonă protejată** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definirea termenilor utilizați în lege).
- **Zona Construită Protejată** este zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin Studiu Istoric General și a cărei protejare - justificată de prezența unor valori istorice, arhitecturale, urbanistice, peisajere – reprezintă un interes public (O. nr. 562/2003 *privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate"*).
- **Zonă de protecție** - suprafață delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definirea termenilor utilizați în lege)

Pe teritoriul comunei Șoarș au fost definite trei Zone Construite Protejate de interes național determinate de monumente istorice de grupă valorică A, propuneri de clasare în grupa valorică B și o concentrare mare de imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită:

- **ZCP 3 – Vatra satului Rodbav**

- **ZCP 4 – Vatra satului Seliștat**

- **ZCP 5 – Vatra satului Șoarș**

Pe teritoriul comunei Șoarș au fost definite două Zone Construite Protejate de interes local determinate

de monumentele istorice de grupă valorică B, propuneri de clasare și o concentrare mare de imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită:

- ZCP 1 – Vatra satului Bărcut

- ZCP 2 – Vatra satului Felmer

În total sunt definite 5 Zone Construite Protejate pe teritoriul comunei Șoarș.

ZCP 1 – Vatra satului Bărcut, zonă construită protejată de interes local;

1. Se va întocmi PUZ ZCP pentru reglementare detaliată. Până la elaborarea PUZ ZCP se pot elibera autorizații de construire pentru lucrările de construire / desființare care se înscriu în reglementările SIG. Pentru orice intervenție de construire/desființare în ZCP este obligatoriu avizul DJC BV.
2. Suprafata zona = 59 ha.
3. Monumente istorice și zone de protecție: Ansamblul bisericii evanghelice fortificate, BV-II-a-B-11603
4. Propuneri de clasare și zone de protecție: Biserica ortodoxă, În Români fn.; Casa parohială evanghelică, str. Principală 103; Fosta școală confesională evanghelică, str. Principală 57; Fosta casă a învățătorilor, str. Principală 110; Sala comunală evanghelică, str. Principală 109.
5. Situri arheologice: Ansamblul Bisericii evanghelice fortificate, sit înscris în LMI 2015; Zona cu potențial arheologic Bărcut – Nucleul medieval.
6. Imobile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită, s-au identificat 43 de imobile. Cuprinde părți din: ZIR I.2.A – Zona săsească, ZIR I.2.B – Zona românească, care devin subzone istorice de referință în cadrul ZCP. Reglementările imobilelor se vor supune reglementărilor stabilite pentru ZIR.

ZCP 2 – Vatra satului Felmer, zonă construită protejată de interes local;

1. Se va întocmi PUZ ZCP pentru reglementare detaliată. Până la elaborarea PUZ ZCP se pot elibera autorizații de construire pentru lucrările de construire / desființare care se înscriu în reglementările SIG. Pentru orice intervenție de construire/desființare în ZCP este obligatoriu avizul DJC BV.
2. Suprafata zona = 33 ha.
3. Monumente istorice și zone de protecție: Ansamblul bisericii evanghelice fortificate, BV-II-a-B-11697
4. Propuneri de clasare și zone de protecție: Biserica ortodoxă, str. Bisericii, fn.; Casa parohială evanghelică, str. Principală 268; Școala românească, str. Principală 319.
5. Situri arheologice: Dealul Morii, sit înscris în RAN; Ansamblul Bisericii evanghelice fortificate, sit înscris în LMI 2015; Zona cu potențial arheologic Felmer – Nucleul medieval.
6. Imobile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită, s-au identificat 28 de imobile. Cuprinde părți din: ZIR II.2.A.a – Zona săsească, ZIR II.2.B – Zona românească, care devin subzone istorice de referință în cadrul ZCP. Reglementările imobilelor se vor supune reglementărilor stabilite pentru ZIR.

ZCP 3 – Vatra satului Rodbav, zonă construită protejată de interes național;

1. Se va întocmi PUZ ZCP pentru reglementare detaliată. Până la elaborarea PUZ ZCP se pot elibera autorizații de construire pentru lucrările de construire / desființare care se înscriu în reglementările SIG. Pentru orice intervenție de construire/desființare în ZCP este obligatoriu avizul DJC BV.
2. Suprafata zona = 37 ha.
3. Monumente istorice și zone de protecție: Ansamblul bisericii evanghelice fortificate, BV-II-a-A-11767
4. Propuneri de clasare și zone de protecție: Biserica ortodoxă, Principală 1; Fosta Primărie, str. Principală 74.
5. Situri arheologice: Ansamblul Bisericii evanghelice fortificate, sit înscris în LMI 2015; Zona cu potențial arheologic Rodbav – Nucleul medieval.
6. Imobile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită, s-au identificat 28 de imobile. Cuprinde părți din: ZIR III.2.A.a – Zona săsească, ZIR III.2.B – Zona românească, ZIR III.2.C – Zona agrozootehnică, care devin subzone istorice de referință în cadrul ZCP. Reglementările imobilelor se vor supune reglementărilor stabilite pentru ZIR.

ZCP 4 – Vatra satului Seliștat, zonă construită protejată de interes național;

1. Se va întocmi PUZ ZCP pentru reglementare detaliată. Până la elaborarea PUZ ZCP se pot elibera autorizații de construire pentru lucrările de construire / desființare care se înscriu în reglementările SIG. Pentru orice intervenție de construire/desființare în ZCP este obligatoriu avizul DJC BV.
2. Suprafata zona = 17 ha.
3. Monumente istorice și zone de protecție: Ansamblul bisericii evanghelice fortificate, BV-II-a-A- 11818.
4. Propuneri de clasare și zone de protecție: Biserica ortodoxă, Ulița bisericii 177; Ansamblu Fosta școală confesională evanghelică și Fosta sală comunală evanghelică, Str. Principală 74; Fosta Primărie, Str. Principală 163; Fosta sală comunală evanghelică, Str. Principală 74;
5. Situri arheologice: Ansamblul Bisericii evanghelice fortificate, sit înscris în LMI 2015; Zona cu potențial arheologic Seliștat – Nucleul medieval.
6. Imobile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită, s-au identificat 30 de imobile. Cuprinde părți din: ZIR IV.2.A – Zona săsească. Reglementările imobilelor se vor supune reglementărilor stabilite pentru ZIR.

ZCP 5 – Vatra satului Șoarș, zonă construită protejată de interes național;

1. Se va întocmi PUZ ZCP pentru reglementare detaliată. Până la elaborarea PUZ ZCP se pot elibera autorizații de construire pentru lucrările de construire / desființare care se înscriu în reglementările SIG. Pentru orice intervenție de construire/desființare în ZCP este obligatoriu avizul DJC BV.
2. Suprafata zona = 29 ha.
3. Monumente istorice și zone de protecție: Ansamblul bisericii evanghelice fortificate, BV-II-a-A- 11827

și Casa parohială evanghelică, BV-II-m-A-11828.

4. Propuneri de clasare și zone de protecție: Biserica ortodoxă, Str Bisericii 61; Fosta Primărie, școală și sală comună, Str. Principală; Fostele grajduri comunale, str. Principală 119;
5. Situri arheologice: Ansamblul Bisericii evanghelice fortificate, sit înscris în LMI 2015; Zona cu potențial arheologic Șoarș – Nucleul medieval.
6. Imobile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită, s-au identificat 30 de imobile. Cuprinde părți din: ZIR IV.2.A – Zona săsească, ZIR IV.2.B – Zona românească. Reglementările imobilelor se vor supune reglementărilor stabilite pentru ZIR.

Conform Studiului Istoric au fost definite Zone Istorice de Referință (ZIR) și mai multe diviziuni ale acestora:

- **ZIR I.2. – satul Bărcuț, ZIR II.2. – satul Felmer, ZIR III.2. – satul Rodbav, ZIR IV.2. – satul Seliștat, ZIR V.2. – satul Șoarș, ZIR I.2.C – ZIR V.2.C;**
- **ZIR I-V.1.A, ZIR I-V.1.B, ZIR I-V.1.C – Teritoriul extravilan;**
- **ZIR II.1.D, ZIR II.1.E – Intregul teritoriu administrativ (P.M.S. Natura 2000);**

Monumente istorice și zonele lor de protecție

În jurul monumentelor istorice, se impune instituirea unei zone de protecție delimitată la nivel cadastral, reglementată prin legea 422/2001. Prin studiul istoric s-au făcut delimitările zonei de protecție pentru monumentele existente și pentru cele propuse, și sunt marcate pe planșe.

1. Autorizare

Autorizarea construirii pentru imobilele monument istoric (patrimoniu construit)

- a. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”.
- b. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.).
- c. Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Șoarș și este în competența Primăriei comunei Șoarș:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:

(i) Avizul D.J.C. Brașov (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele monument istoric; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției patrimoniului construit; avizul D.J.C. Brașov va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

- d. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele monument istoric se face conform aceluiași flux administrativ.
- e. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul D.J.C. Brașov - C.Z.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C. (Ministerul Culturii) – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I.). Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervenției în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice. În cazul lucrărilor de construire, se va elabora un studiu istorico-arhitectural și urbanistic de inserție urbană în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice.

2. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. – GRAD MARE DE PROTECȚIE

- a. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.).
- b. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Șoarș și este în competența Primăriei comunei Șoarș:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);

2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:

- Avizul D.J.C. Brașov (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele propuse pentru clasarea în LMI; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice;

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

- c. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. se face conform aceluiași flux administrativ.
- d. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I. se va face cu avizul D.J.C. Brașov - C.Z.M.I. sau al M.C. – C.N.M.I.;
- e. După clasarea în L.M.I. a imobilelor propuse prin prezentul studiu, li se vor aplica regulile de la pct. II; această condiționare se aplică și în cazul imobilelor situate în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I.

3. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cf. Legii nr. 50) - GRAD MEDIU DE PROTECȚIE

- a. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Șercaia și este în competența Primăriei comunei Șoarș:

Etape în obținerea autorizației de construire:

- 1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
- 2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.)
- 3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
- 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

- b. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție se face conform aceluiași flux administrativ (menționat mai sus).

4. Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Brașov (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

Art. 7.7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Terenurile destinate dezvoltării urbane/rurale trebuie să asigure protecția populației împotriva surpărilor și alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor de substanțe toxice, inflamabile

sau explozive, poluării mediului, să dispună de posibilități de alimentare cu apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor meteorice, a apelor uzate și a reziduurilor, precum și de dezvoltare normală a zonei verzi, de recreere și odihnă.

Art. 7.7.1. Zona de protecție sanitară

Pentru zonele care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, dar pot afecta și teritoriile protejate învecinate, se asigura zone de protecție sanitară. Aceste zone de protecție sanitară se vor constitui prin studii de impact care vor stabili, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare. Pentru toate aceste zone este necesar **avizul Direcției de Sănătate Publică Brașov**.

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesita protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum 50.00 m față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ), amplasate în zona de protecție a cimitirelor, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii și obligativitatea racordării la rețeaua publică de alimentare cu apă;
- în cazul forajelor care exploatează terenuri acvifere de adâncime sub presiune, se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10.00 m;
- plantarea intensivă în proximitatea cimitirelor.

Pentru captările din cursurile de apă, zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- 100.00 m, pe direcția amonte de priză;
- 25.00 m, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- 25.00 m lateral, de o parte ei de alta a prizei.

- **Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție**

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica*.

- **Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever**

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

- **Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor**

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stații de pompare, 10.00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20.00 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, 20.00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10.00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3.00 m.

Art. 7.7.2. Zone de protecție și siguranța aferente culoarelor și rețelelor tehnico – edilitare

Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest scop se va solicita **Aviz C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. și S.C. ELETRIA TRANSILVANIA SUD S.A.** Avizul se va solicita doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele.

Conform „Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” (Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul A.N.R.E. nr. 49/29.11.2007), Cap. V – Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- 24.00 m pentru LEA între 1 și 110 kW;
- 37.00 m pentru LEA 110kV;
- 55.00 m pentru LEA cu tensiune de 220 kW;
- 75.00 m pentru LEA 400kV.
- 81.00 m pentru LEA cu tensiunea de 750 kW.

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate.

Pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire.

Pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0.20 m pe fiecare latură.

Pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20.00 m de la limita zonei de protecție.

Pentru o stație cu tensiunea cea mai înaltă 220 kW, respectiv 400 kW este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35.00 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia.

Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest

scop se va solicita **DISTRIGAZ SUD BRAȘOV S.R.L.**, doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele și acoperă parțial teritoriul comunei, fiind format din:

- Rețea de distribuție gaze în regim de redusă presiune;
- Branșamente și posturi de reglare – măsurare la consumatori;
- Rețeaua de conducte de distribuție gaze, inclusiv branșamentele, sunt amplasate numai în domeniul public, cu respectarea distanțelor minime stabilite de I.6 – 1998
- Construcții publice și private min 2.00 m
- Copaci min 1.50 m
- Conducte canalizare min 1.00 m
- Alte conducte min 0.60 m
- Stâlp LEA min 0.50 m

Principalele elemente funcționale ale sistemului de distribuție gaze naturale sunt:

- racord la conductă magistrală de transport gaze naturale;
- stație de reglare - măsurare (SRM), care face trecerea de la regimul de presiune medie, la regimul de presiune redusă;
- rețea de distribuție gaze naturale, funcționând în regim de presiune redusă, realizat îngropat, din conductă de polietilenă de înaltă densitate, montate de-a lungul străzilor existente ale comunei;
- branșamente la utilizatori.

Conform "Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale" (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr.1220/2006), trebuie să fie respectate următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axa conductelor de gaze naturale.

- 20.00 m în cazul locuințelor individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;

- 20.00 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară sau alt loc public) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive);

- 200.00 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje (în vederea reducerii distanțelor restrictive de mai sus, până la distanța minimă de 20 m între construcții și conducte, se impun cheltuieli pentru creșterea gradului de siguranță al conductelor care vor fi suportate de către solicitant, conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art.190, litera a);

- 6.00 m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6.00 m - parcuri auto;
- 6.00 m - păduri sau zone împădurite;
- 20.00 m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50.00 m - depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere;
- 30.00 m - depozite de G.P.L., carburanți, benzinării;
- paralelism cu drumuri;

- autostrăzi, drumuri expres – 50.00 m;
- naționale (europene, principale, secundare) – 22.00 m;
- de interes județean – 20.00 m;
- de interes local (comunale, vicinale, străzi) – 18.00 m;
- de utilitate privată – 6.00 m
 - cimitire, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis) – condiționat;
- 20.00 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul de ocupanți;
- 200.00 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje, fără să existe posibilitatea de reducere a acestei din urmă distanțe.

Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest scop, se va solicita **Aviz OMV-PETROM S.A.** Avizul se va solicita doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele.

Art. 7.7.3. Zone de protecție și siguranță a căilor de comunicație rutieră

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție și de siguranță ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în execuție sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13.00 m pentru drumurile naționale, de minimum 12.00 m pentru drumurile județene și de minimum 10.00 m pentru drumurile comunale.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50.00 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, a drumurilor expres și a drumurilor internaționale "E", respectiv de 30.00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

➤ **Zonele de siguranță, conform O.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, sunt:**

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

- 1.50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2.00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3.00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m

inclusiv;

- 5.00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

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

- 10.00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);

- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10.00 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30.00 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

➤ **Zonele de protecție, conform O.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, sunt:**

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

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea drumului	50.00 m	22.00 m	20.00 m	18.00 m

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

Art. 7.7.4 Zone expuse la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin Hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac cele care au drept scop limitarea efectelor acestora.

În cadrul comunei există riscuri de inundații la debite catastrofale, ce impun restricții din punct de vedere al construibilității. Zonele cu risc de inundabilitate se află pe malurile pâraurilor Felmer, Hârțibaciu și Rodbav.

Conform studiului geotehnic, în Comuna Șoarș avem:

a. Terenuri construibile cu amenajări - în această categorie se încadrează terenurile în pantă lină sau în apropierea cursurilor de apă. La aceste terenuri se impun lucrări de amenajare și consolidare cum ar fi: terasări, amenajări de torenți și cursuri de văi, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin, etc.

b. Terenuri neconstruibile - în această categorie sunt incluse zonele în pantă mare propice producerii alunecărilor de teren și zonele subdeluroase.

Art. 7.8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7.8.1. Amplasarea față de drumuri publice

- În zona drumului public se pot autoriza lucrări de construcții doar cu avizul /acordul/ autorizația administratorului acestuia.
- În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- Zonele de siguranță și protecție ale drumurilor publice clasificate sunt cele prevăzute în prezentul regulament la CAP. II, pct. 2.7.3., dacă prin actele normative de specialitate nu sunt stabilite alte distanțe.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în intravilan, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13.00 m pentru drumurile naționale, de minimum 12.00 m pentru drumurile județene și de minimum 10.00 m pentru drumurile comunale.
- În scopul asigurării calității 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 intravilan, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemelor de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori a altor instalații sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- Prin excepție, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supratrană.

Art. 7.8.2. Amplasarea față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public sau, după caz, limita dintre un drum deschis circulației publice și proprietățile private cu acces la acesta.
- Amplasarea construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice se va face conform prevederilor stabilite în prezentul regulament, la CAP. IV, art. 5 pentru fiecare zonă funcțională, cu respectarea distanțelor prevăzute la pct. 2.8.1, alin. 5.
(1) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supratranale ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota terenului amenajat.

- Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
 - terasele în consolă, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1.20 m.
 - Bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 30% din suprafața fațadei.
- În toate situațiile, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 7.8.2. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale ale parcelelor se va face conform prevederilor stabilite în prezentul regulament, la CAP. IV, art. 6, pentru fiecare zonă funcțională.
- Orice derogare se reglementează pe bază de Planuri Urbanistice Zonale prin care se va analiza impactul modificării distanțelor minime asupra proprietăților învecinate, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.
- Regulile de amplasare față de limitele laterale se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, cu excepția teraselor descoperite amplasate pe sol, demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota terenului amenajat, în condițiile alin. 3 al prezentului punct.
- În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile dispuse pe fațadele perpendiculare pe limite, vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).
- Amplasarea construcțiilor noi în raport cu construcții existente pe aceeași parcelă se va face conform prevederilor stabilite în prezentul regulament, la CAP. IV, art. 7 pentru fiecare zonă funcțională.

Art. 7.9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7.8.1. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la servitute sau la un drum privat deschis circulației publice sau utilizat în comun de mai mulți proprietari, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform alin.(2) al art.25 din H.G. 525/1996, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația specială de construire, precizată la alin. (4) al art. 25 din H.G. 525/1996, se înțelege actul emis de administrația drumului public, prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru că accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.
- Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar-bancare, comerciale, învățământ, sănătate, culte, locuințe, unități economice, etc.) se va face conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 ANEXA 4.
- În aplicarea acestor prevederi, la proiectarea și realizarea drumurilor de deservire locală, publice sau private, se vor respecta gabaritele minime prevăzute în R.L.U. din 27 iunie 1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- În planșele U03 – Reglementari urbanistice – Zonificare funcțională, sunt reprezentate grafic o serie de drumuri propuse în scopul deservirii cât mai bune a noilor parcele introduse în intravilan.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Terenurile în proprietate privată necesare pentru realizarea noilor căi de acces sau lărgirea celor existente se pot expropria în condițiile legii sau se pot ceda în cote egale de către toți proprietarii deserviți.

Art. 7.9.1. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Art. 7.10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 7.10.1. Protecția resurselor de apă

Se interzice:

- a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție

modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare.

Art. 7.10.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, și al autorității competente pentru gospodărirea apelor pentru locuințe individuale în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

- Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente și al autorității competente pentru gospodărirea apelor, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.
- Conform Legii 50/ 1991, art. 26, al.1, lit c), constituie contravenție, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerate infracțiuni: aprobarea furnizării de utilități urbane, ca urmare a executării de lucrări de bransamente și racorduri la rețele pentru construcții noi neautorizate.

Art. 7.10.3. Realizarea de rețele edilitare

- În Comună Șoarș rețeaua edilitară nu este atât de bine dezvoltată atât din punct de vedere al zonelor deservite, cât și din punct de vedere al capacităților funcționale.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Amplasarea și montarea rețelelor edilitare în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se va face cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, privind amplasarea în localități cu specificul zonelor de amplasare:
 - se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură;
 - se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
 - se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute în R.G.U. art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
 - se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice;
 - pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv marcări, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
 - lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
 - obiectivele de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare conf. R.G.U. art. 18 alin. (1) lit. c). 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.
 - prin excepție, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supratrană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunei.

Art. 7.10.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Art. 7.11. Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenului pentru construcții

- Forma și dimensiunile obligatorii ale terenurilor pentru clădiri:
 - front minim - cel prevăzut în CAP. IV., la art. 4, pentru fiecare zonă funcțională;

- suprafața minimă - cel prevăzut în CAP. IV., la art. 4, pentru fiecare zonă funcțională;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Forma și dimensiunile obligatorii ale terenurilor pentru drumuri de acces sau deservire locală:
 - pentru drum cu $L < 30.00$ m - l minim 4.50 m (minim o bandă carosabil cu lățime minimă de 2.75 m pentru drumuri clasa tehnica V și 3.00 m pentru drumuri clasa tehnica IV + trotuar și șanț);
 - pentru drum cu $L > 30$ m - l minim 8.00 m (2 benzi carosabil cu lățime minimă de 2.75 m pentru drumuri clasa tehnica V și 3.00 m pentru drumuri clasa tehnica IV + trotuar și șanț)
 - în ambele situații, lotul aferent realizării unui drum de acces/deservire locală care comunica doar la unul din capete cu un drum deschis circulației publice (de tip fundătură), va avea supralărgire pentru manevre de întoarcere la celălalt capăt.
- Întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură se face pe bază de C.U. în care vor fi menționate toate reglementările aplicabile loturilor rezultate (în cond Legii 350, art. 29 alin 2).
- Parcelarea este o operațiune de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate.
- Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, în situațiile în care, prin operațiuni cadastrale simple de comasare/dezmembrare nu pot rezulta loturi care îndeplinesc condițiile de la alin.1 și 2 ale prezentului punct;
- Autorizarea executării unor construcții noi pe terenuri dezmembrate ulterior intrării în vigoare a prezentului R.L.U. cu nerespectarea condițiilor de mai sus, este strict interzisă.
- Pentru terenurile fără construcții care nu îndeplinesc condițiile de mai sus sau au geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul tuturor proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal sau prin operațiuni cadastrale simple de comasare/dezmembrare.

Art. 7.12. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri

Art. 7.12.1 Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

- Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă 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 a căror trunchi, măsurat la 1.00 m deasupra solului, au o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

- La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2.50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la 1.00 m deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1.50 m.

- Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea nr. 343/2007 (cu modificările și completările ulterioare).

Art. 7.12.2 Împrejmuiri

- Dacă reglementările privind zonele și subzonele funcționale nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de maxim 2.00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

- Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

- În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări interzicerea:

- amplasării construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe (calcanе) spre stradă;
- finisaje și culori care să degradeze imaginea străzii (sunt permise următoarele materiale: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă);

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

C – ZONA CENTRALĂ

C – Zona centrală

L – ZONA DE LOCUIRE

L1a – subzonă locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+M dezvoltată pe parcelar de tip rural;

L1b – subzonă locuire individuală și funcțiuni complementare regim mic de înălțime P+M cu grad de confort și dotări complementare, în noile extinderi sau enclave neconstruite;

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - CULTE

IS – subzonă pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+M;

T – ZONA BALNEOCLIMATERICA ȘI CU FUNCȚIUNI DE TURISM

T – subzonă pentru funcțiuni de turism balneoclimateric cu dotări complementare;

M1 – ZONA MIXTĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI DE SERVICII

M1 - subzona pentru unități industriale, depozitare și de servicii;

M2 – ZONĂ MIXTĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE, AGRO-ZOOTEHNICE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

M2 – subzonă mixtă pentru activități agricole, agro-zootehnice și unități industriale și depozitare;

A – ZONA ACTIVITĂȚI AGRICOLE ȘI AGRO-ZOOTEHNICE

A – subzonă activități agricole și agro-zootehnice;

SV – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SV1 – subzonă parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;

SV2 – subzonă spații verzi pentru sport și agrement;

SV3 – subzonă spații verzi aferentă apelor curgătoare și lacurilor;

Gc – ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE

Gc – zonă cimitire – regim de înălțime maxim P;

TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO - EDILITARE

TE – zonă construcții și amenajări tehnico-edilitare;

Cc – ZONA CAI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

Ccr – subzona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente;

EX – ZONA TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILAN

DS – subzonă cu destinație specială;

TA – subzonă terenuri agricole;

TF – subzonă terenuri forestiere;

TH – subzonă terenuri aflate permanent sub apă;

TC – subzonă ocupată de de cai de comunicație.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

C– ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din instituții publice, servicii și echipamente publice, servicii de intere general, cu instituții reprezentative la nivelul comunei, printre care se numără primăria, dispensare, școli, biserici împreună cu case parohiale, și preponderent zona de locuire individuală, dispuse de-a lungul arterelor principale de circulație.

Aproximativ toate satele au constituită o zonă centrală din care fac parte următoarele instituții/servicii reprezentative la nivel local:

1. Sat Șoarș (reședința de comună) – zona centrală este constituită de-a lungul arterei principale de circulație – str. Principală, de o parte și de alta a acesteia și cuprinde următoarele: primăria, poliția, dispensar uman, dispensar veterinar, Biserica Evanghelică împreună cu casa parohială, școală, grădiniță, cămin cultural, farmacie umana, farmacie veterinară, oficiu poștal, comerț alimentar, pensiuni și locuire individuală.
2. Sat Felmer (sat aparținător) - zona centrală este constituită de-a lungul arterei principale de circulație – str. Principală, de o parte și de alta a acesteia și cuprinde următoarele: școală, gradiniță, Biserica Evanghelică, casa parohială evanghelică, cămin cultural, stație de tratare apă cu rezervor, comerț alimentar și locuire individuală.
3. Sat Bărcut (sat aparținător) - zona centrală este constituită de-a lungul arterei principale de circulație – str. Principală, de o parte și de alta a acesteia și cuprinde următoarele: școală, gradiniță, Biserică Evanghelică, cantina Universității Copiilor, stație tratare apă cu rezervor, tabără de copii, pensiuni și locuire individuală.
4. Sat Rodbav (Sat aparținător) - zona centrală este constituită de-a lungul arterei principale de circulație – str. Principală, de o parte și de alta a acesteia și cuprinde următoarele: cămin cultural, grădiniță și locuire individuală.
5. Sat Seliștat (Sat aparținător) - zona centrală este constituită de-a lungul arterei principale de circulație – str. Principală, de o parte și de alta a acesteia și cuprinde următoarele: Biserică Evanghelică, Centrul pentru Tineret, grădiniță, cămin evanghelic și locuire individuală.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

PUZ-ul de zonă centrală sau PUZ-urile / PUD-urile elaborate ulterior prezentului Regulament vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile acestuia în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Se interzice amplasarea unor clădiri noi în vizorul primei imagini asupra satului, indiferent dacă se merge pe un drum de țară, printre dealuri, sau pe o șosea de mare trafic.

3.4. Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor noi în afara vetrei satului – probleme de încadrare în peisaj



Fig.62. **ASA NU:** Se interzice amplasarea unor clădiri noi în vizorul primei imagini asupra satului, indiferent dacă se merge pe un drum de țară, printre dealuri, sau pe o șosea de mare trafic.



Fig.66. **ASA NU:** Amplasarea unei clădiri în afara vetrei satului, sau chiar în intrarea în sat, care nu respectă încadrarea în peisaj și materialele naturale locale ca element dominant este interzisă, ea având un efect distrugător asupra peisajului și a percepției asupra întregii așezări.

Introducerea de noi funcțiuni publice în afara zonelor prevăzute prin prezentul regulament împreună cu planșele de reglementare aferente, se va realiza doar în baza unor documentații urbanistice de tip P.U.Z., care vor prezenta relația dintre noile clădiri propuse și cele existente și accesele pe lot și la noile construcții în raport cu clădirile existente.

În urma documentațiilor de tip P.U.Z. se va stabili zona de reglementare și se va defini subzona funcțională pe o rază de min. 100,00 m, față de terenul care generează documentația P.U.Z. Se acceptă micșorarea zonei de reglementare dacă în raza de 50,00 m intră elemente de barieră naturală (ape, văi, etc.)

Prin documentația P.U.Z. se reglementează în mod obligatoriu: zonificarea funcțională a terenurilor, regimul de înălțime, indicatori urbanistici, modul de amplasare pe teren, accesele și gestionarea parcajelor, cromatica, materiale, etc. Este strict interzisă reglementarea unei singure parcele prin documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Pentru toate clădirile, instituțiile și serviciile publice sau cultural-religioase amplasate în clădiri monument istoric sau în zona de protecție a unui monument istoric se vor respecta prevederile articolului 7.5 și 7.6 al prezentului regulament.

În cazul terenurilor în apropierea unui curs de apă (pârâu, râu) afectate sau nu de zona de inundabilitate conform planșelor de reglementări P.U.G., pentru emiterea Autorizației de Construire se va solicita din partea administrației în mod obligatoriu un studiu de inundabilitate.

Se pot elibera Autorizații de Construire pentru noile investiții în zonă doar după ce se asigură, exclusiv prin cheltuiala beneficiarului, racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și se obligă să se racordeze la rețelele nou realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora, sau se demonstrează prin intermediul studiilor de fundamentare asigurarea echipării edilitare în sistem propriu.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiunea primară – locuire
 - Funcțiune secundară – instituții publice și servicii
- Se admit următoarele funcțiuni complementare:
- funcțiuni de cult;
 - funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, creșă, after-school;
 - teren de sport aferent unităților de învățământ;
 - clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere;
 - anexe funcționale/sanitare, spații tehnice;
 - spații pentru ceremonii funerare (capelă, platformă în aer liber)
 - comerț alimentar, nealimentar
 - turism , unități de cazare, pensiune rurală
 - unități cu destinație specială – sediu poliție
 - Amenajări destinate petrecerii timpului liber, spații verzi amenajate;
 - Amenajări destinate infrastructurii de circulație și a acceselor carosabile și pietonale de incintă, locuri de parcare;
 - Se admit intervenții asupra clădirilor, situate în afara zonei de protecție a monumentelor istorice, precum: reabilitări fațade, înlocuire învelitori, tâmplărie, reabilitare termică, reabilitări ale echipamentelor tehnice, etc.
- Demolarea construcțiilor este permisă în baza unei Autorizații de Demolare emisă de către Primăria Șoarș.
- Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Intervenții asupra clădirilor declarate monumente istorice (reabilitări, înlocuire învelitoare, tâmplărie, reabilitare termică, demolare) cu condiția obținerii în prealabil a Avizului Ministerului Culturii sau Direcția Județeană de Cultură.
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât să nu fie percepute din spațiul public;

- Activități agricole (agricultură, creșterea animalelor mici, legumicultură, solarii, pepiniere, livezi și pomicultură, cultivarea plantelor cu folosință farmaceutică sau decorativă) cu condiția să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică iar depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării activității să se desfășoare în interiorul construcțiilor; În cazul activităților de creștere a animalelor este obligatorie amplasarea adăpostului pentru acestea la o distanță de cel puțin 10,00 m față de orice locuință;
- Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activitate care nu este menționată la Art. 1 și Art. 2.
- Lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

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

- Parcela dintr-un țesut tradițional, este considerată construibilă dacă respectă cumulativ următoarele:
- acces direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere
- front la stradă de minim 8,00 m;
- adâncimea parcelei de minim 40,00 m (cu respectarea raporturilor laturilor unde l(lățime) l(lungime) să nu depășească 1/5);
- suprafața parcelei minim 400,00 mp;
- parcela să fie dispusă cu latura scurtă la stradă.
- Atât parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admise în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de 1000,00 mp și front la stradă de minim 15,00 m.
- Pentru ca parcelele care adăpostesc funcțiuni turistice să fie construibile, suprafața minimă a lotului este de 2000,00 mp și front la stradă de minim 20,00 m.
- La autorizarea executării lucrărilor se recomandă păstrarea actualelor parcele, mai ales în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul zonei.
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității

propușe, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta. Acestea nu vor fi mai mici de 1000 mp. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcela.

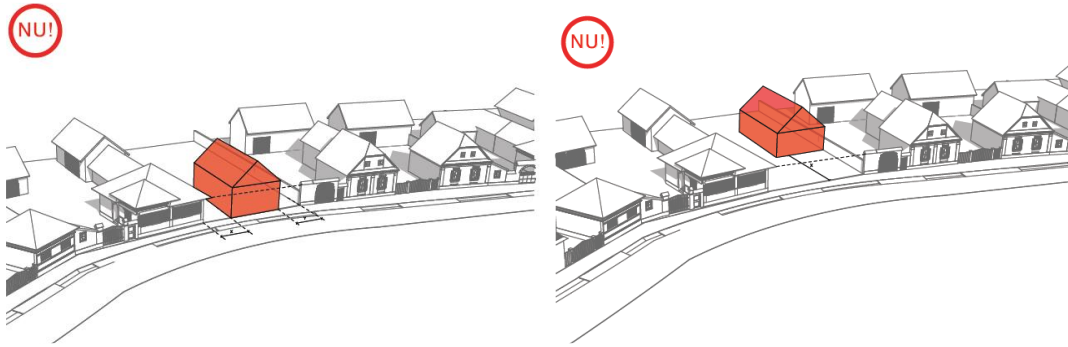
- Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei și o formă regulată
- În caz de parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante) și cu respectarea prevederilor codului civil.
- Parcelele din interiorul țesutului parcelar tradițional, care au lungime foarte mare și deschidere la două străzi aparținând domeniului public (iar la una din străzi există în prezent construcții), pot fi divizate în adâncime în maxim două parcele, parcela liberă de construcții rezultată fiind construibilă doar dacă respectă următoarele reglementări:
 - are front la o singură stradă aflată în proprietate domeniul public, stradă cu profil reglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată
 - frontul la stradă domeniu public are o lungime de minim 14,00 m
 - au adâncimea parcelei de minim 40,00 m
 - au suprafața parcelei de minim 400,00 mp
 - sunt dispuse cu latura scurtă la stradă
- Pentru parcele noi, parcela este construibilă dacă respectă următoarele condiții

ZIR	Suprafață minimă	Formă	Deschidere minima
BĂRCUT			
I.2.A.	1200 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	20 m
I.2.B	900 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2; parcele neregulate determinate de amplasament;	15 m
FELMER			
II.2.A	1500 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	20 m
II.2.B	1000 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2; parcele neregulate determinate de amplasament;	17 m
RODBAV			
III.2.A	1100 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	15 m
III.2.B	1000 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2; parcele neregulate determinate de amplasament;	15 m
SELIȘTAT			
IV.2.A	1200 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	20 m
IV.2.B.	1000 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2;	15 m

		parcele neregulate determinate de amplasament;	
ȘOARȘ			
V.2.A.	1200 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	20 m
V.2.B	900 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2; parcele neregulate determinate de amplasament;	15 m

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul zonelor construite compact (vecini dreapta-stânga), unde construcțiile sunt retrase de la aliniament, atunci noile construcții se amplasează cu preluarea aliniamentului construcțiilor învecinate (prin respectarea caracterului străzii);
- În cazul zonelor construite compact (vecini dreapta-stânga), unde construcțiile sunt amplasate pe aliniament, atunci noile construcții se amplasează cu preluarea aliniamentului construcțiilor învecinate (prin respectarea caracterului străzii);
- În cazul loturilor adânci, cu grădină, construcțiile se vor amplasa în limita de construibilitate de 40,00 m. **Nu este permisă realizarea a două construcții în afara acestei zone de construibilitate.**
- Se permite realizarea unei construcții destinate activităților agricole, de mică producție proprie, în interiorul limitei de construibilitate de 40,00 m, cu condiția să nu aibă o adâncime mai mare de 7,00 m și o înălțime maximă de 4,50 m, cu retrageri față de limitele laterale conform Codului civil, cu condiția să nu aibă ferestre pe laturile scurte.
- Retragera față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public, este posibilă cu condiția realizării unor piațete pentru asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare, fără stânjenirea circulației pe drumul public. Retragera minimă față de aliniament va fi determinată astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamentul opus și clădire. În cazul în care se păstrează amplasarea la aliniament, piațeta de acces va fi rezolvată prin soluția de acces în clădire. În acest caz este obligatorie realizarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.D.
- Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor comunale / județene, alinierea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv în conformitate cu prevederile legale.
- Este interzisă amplasarea construcțiilor noi în axul lotului chiar dacă păstrează amplasarea pe aliniament specifică satelor comunei Șoarș.



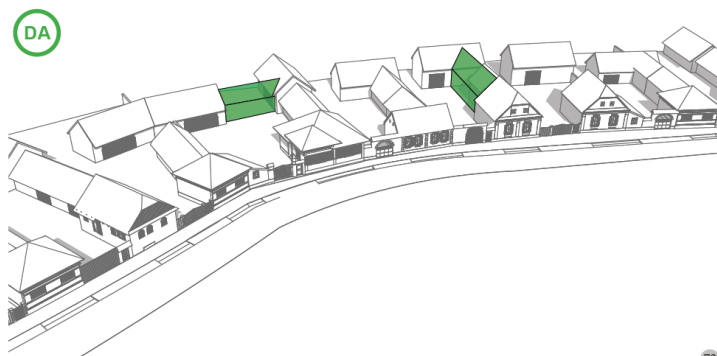
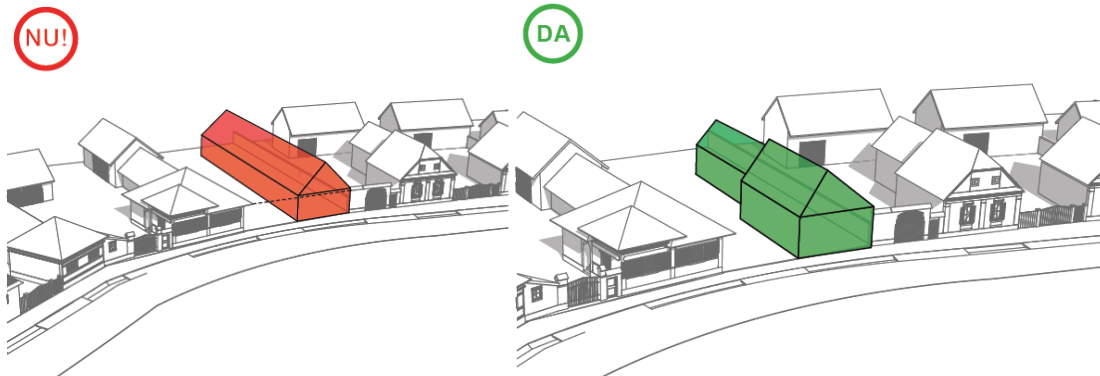
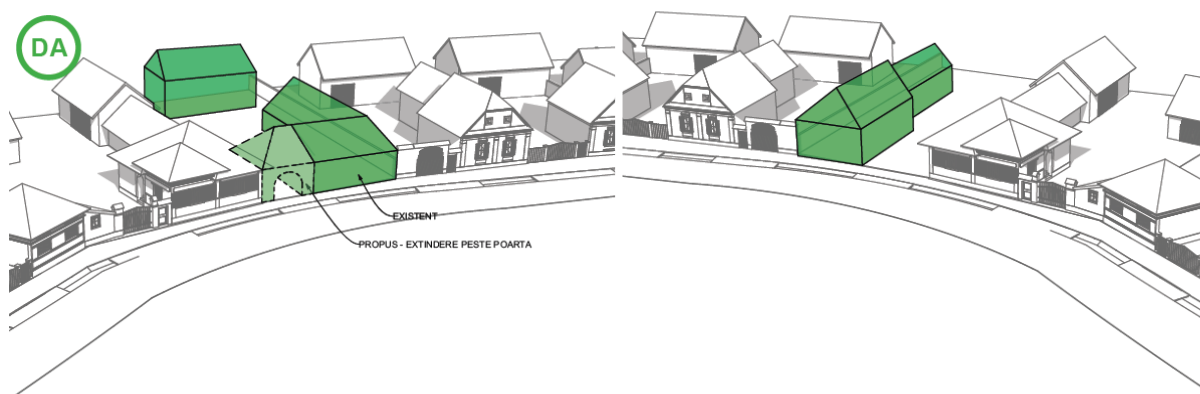
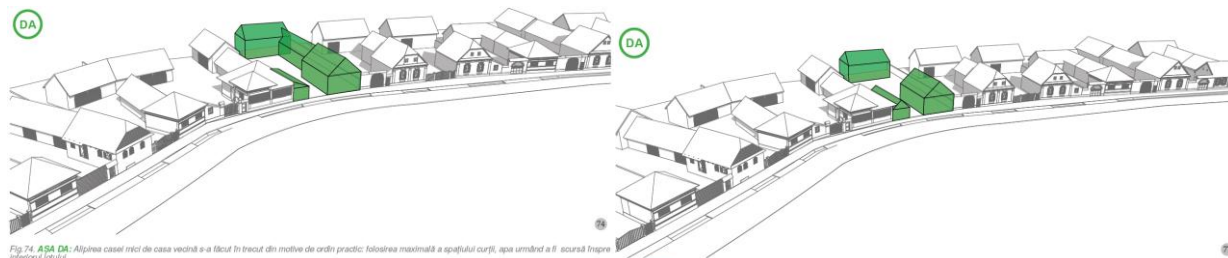
ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor amplasa retrase față de limitele laterale cu o distanță egală cu $h/2$, sau nu mai puțin de 3,00 m (unde h reprezintă înălțimea la cornișă sau la fila aticului);
- În cazul învecinării cu alte tipuri de subzone funcționale se vă prevede o retragere egală cu $h/2$, sau nu mai puțin de 5,50 m (unde h reprezintă înălțimea la cornișă sau la fila aticului);
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim $1/2$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe lotul vecin nu există o construcție dispusă pe limită (calcan), în stare bună;
- În situațiile în care pe parcela vecină este realizată o construcție la o distanță conform Codului civil, nouă construcție se va retrage la minim 3,00 m față de limita de proprietate.
- În situația în care pe parcela vecină este realizată o construcție la o distanță mai mare de 3,00 m, noua construcție se poate realiza la o retragere conform Codului civil.
- Se impune o retragere de 10,00 m față de limita posterioară a lotului, excepție de la aceasta fac situațiile în care limită posterioară a lotului e determinată de un versant, situație în care se admite o retragere de 6,00 m;
- În situația în care nu se respectă prevederile enumerate mai sus, la prezentul articol, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Distanța de mai sus se majorează dacă pe fațadele învecinate sunt amplasate ferestre ale încăperilor principale (camere de zi, dormitoare);

- Autorizarea unei construcții noi pe o parcelă pe care există deja construcții sau alipirea la pereții existenți plini ai unei clădiri în vedere extinderii acesteia, se realizează cu respectarea indicatorilor urbanistici.



- Clădirile secundare se vor amplasa în prelungirea locuinței; este permisă și amplasarea unei clădiri perpendicular pe linia locuinței și retrasă pe limita posterioară a zonei construibile.

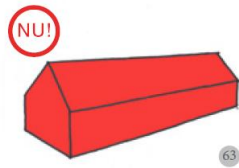


Fig. 63. **AȘA NU:** Supradimensionarea unor laturi ale construcției poate scoate construcția din scara locului, cu impact negativ asupra peisajului înconjurător.

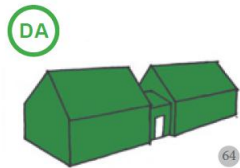


Fig. 64. **AȘA DA:** Prin fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, se îmbunătățește vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană.



Fig. 65. **AȘA NU:** Se va evita amplasarea construcțiilor de dimensiuni mari la intrarea în sat, mai ales în conul de vizibilitate al unui monument sau ansamblu important de clădiri. În general, gabaritul clădirilor scade spre marginea satului, iar clădirile noi trebuie să țină cont de acest lucru.

- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.



Fig. 70. **AȘA DA:** Spațiul liber dintre grajd și sură poate fi utilizat ca spațiu constructibil. Se recomandă atenție mărită pentru problemele legate de incendiu, legătura nouă convertind întregul ansamblu într-un volum unic.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin dovada unui drept de trecere înscris în cartea funciară a ambelor terenuri;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Se vor asigura accese pietonale și accese pentru persoanelor cu dizabilități;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;
- Aleile de circulație utilitară sau ocazional carosabile se vor asfalta/dală, iar pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere din agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcuri special amenajate - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5;

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, fiind dispuse, de preferat, în exteriorul incintei propriu-zise;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru biserici se va menține configurația existentă.
- Pentru construcțiile în care se desfășoară alte activități față de cele ale bisericilor propriu-zise, înălțimea clădirilor nu va depăși S/D+P+M (H max. cornișă – 5,50 m și H max. coamă 8,00 m).
- Fac excepție construcțiile care adăpostesc funcțiuni publice sau dotări de interes public, pentru care înălțimea maximă admisă poate fi P+1+M.
- Fac excepție elementele verticale, cu caracter simbolic sau tehnic al construcțiilor: fleșe ale capelelor, componente ale amenajărilor/lucrărilor de artă cu caracter memorial, coșuri de evacuare etc, cu condiția ca acestea să nu adăpostească spații interioare utilizabile.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectura, conformarea învelitorii etc.)
- Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor în care sunt amplasate.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32). Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Arhitectura clădirilor va fi în acord cu specificul funcțional. Pentru clădirile noi și extensii pentru care se va practica o arhitectură de factură modernă, aceasta va fi ATENT acordată contextului urban.
- Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

1. Fatade:

Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte (Țara Făgărașului) – se vor prelua recomandările ***Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local al mediului rural Zona Țara Făgărașului*** (OAR, 2016)

Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți



Fig.125. **AȘA DA:** Construcție nouă. Forma acoperișului respectă specificul local al zonelor cu pantă între 50-55%.

Locuințele pot avea prispe sau cursive din lemn, pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fațada sau pe un fragment al acesteia

Este permisă configurarea acoperișului cu șarpantă în 2 sau 4 ape cu înclinarea specifică zonei pentru adaptarea la condițiile climatice și corespunzătoare materialului de învelitoare folosit (45-60 grade).

Se interzic în cazul caselor cu pinion spre stradă streșinile; se interzic balcoanele sau terasele în planul pinionului. Balcoane sau terasele nu sunt specifice arhitecturii satelor comunei Șercaia și amplasarea acestora este interzisă pe fațadele către stradă și în cazul construcțiilor noi.

Învelitoarea acoperișului va fi din țiglă ceramică solzi, șită/șindrilă. Țigla plană trasă poate fi folosită doar dacă respectă forma și dispunerea tradițională.



Fig.147, 148. **AȘA DA:** Țigla ceramică tradițională sau industrială și-au dovedit durabilitatea, chiar de peste 100 de ani în cazul celor produse manual, iar o parte dintre plese sunt inscripționate și au forme unice. Se recomandă completarea învelitorilor ce au țigle lipsă și refolosirea țiglelor în stare bună, chiar și în cazul unor construcții noi sau construcții asupra cărora se înțrepește renovări. Se pot face alternanțe țigle noi și vechi. (Drăguș, jud. Brașov)



Fig.154. **AȘA NU:** Folosirea tablei ridice o gamă largă de dificultăți, plecând de la problema redolării ei până la probleme de onestitate: imitarea prin culoare și formă a țiglei ceramice. Cele mai mari probleme rămân însă cele legate de aspect, de încălzire excesivă, care poate crea un disconfort vara într-o mansardă locuită, și de zgornot pe timp de ploale sau grindină. În cele din urmă, tabla este un material ieftin, importat din zona construcțiilor industriale, unde până de curând nu a contat aspectul înșelățului. (Drăguș, jud. Brașov)



Fig.149. **AȘA DA:** Țiglă nouă tip solzi produsă manual în tehnica tradițională pentru clădiri noi și reabilitări de clădiri vechi.



Fig.151. **AȘA DA:** Șindrila și șita, ambele tradiționale, pot fi folosite la construcțiile noi atât pentru învelitoare, cât și ca placaj vertical.



Fig.150. **AȘA DA:** Țigla ceramică trasă industrială poate fi folosită, dacă respectă forma și dispunerea tradițională.



Fig.152. **AȘA DA:** Snopii din pale de secară erau folosiți în mod tradițional pentru realizarea învelitorilor, fiind un material natural, cu o durată lungă de viață atunci când se respectă panta specifică zonei pentru acest material.



Fig.155. **AȘA NU:** Folosirea țiglelor „mari” din beton vopălit este total neadecvată. Sunt multe situații în care acestea s-au decolorat, nemălinând cont de aspectul nepotrivit al formei importate.



Fig.153. **AȘA NU:** Nu se recomandă folosirea unor țigle al căror finisaj imită palina țiglei tradiționale.



Fig.156. **AȘA NU:** Folosirea unei țigle care o imită pe cea ceramică (țigle din beton, tablă etc.) are un efect contrastant cu înveltoarea istorică din imagine.



Fig.157, 158. **AȘA NU:** Vor fi evitate înveltoarele în culori stridente din tablă sau din beton, care nu au o durată lungă de viață.

Nu este permisă acoperirea în terasă, cu excepția acoperișurilor înierbate, cu acoperiș-grădină, situată în afara vetrei satului / ZCP. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj. Poate fi vorba de o casă de vacanță/ weekend, dependințe etc.



Fig.127. 129. **AȘA DA:** Construcție cu acoperiș-grădină, situată în afara vetrei satului. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj.

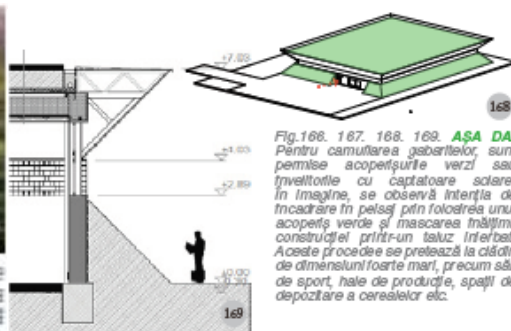
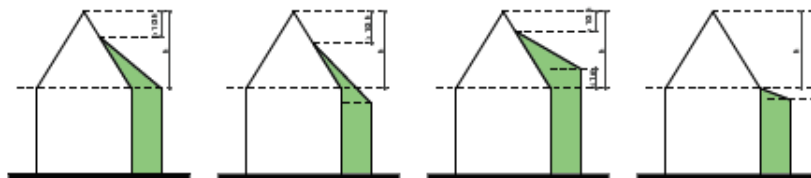


Fig.168. 167. 168. 169. **AȘA DA:** Pentru camuflarea gabaritelor, sunt permise acoperișurile verzi sau înveltoarele cu captatoare solare. În imagine, se observă interfața de încadrare în peisaj prin folosirea unui acoperiș verde și mascarea înălțimii construcției printr-un taluz înierbat. Aceste procedee se pretează la clădiri de dimensiuni foarte mari, precum săli de sport, hale de producție, spații de depozitare a cerealelor etc.

Extinderile NU vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.

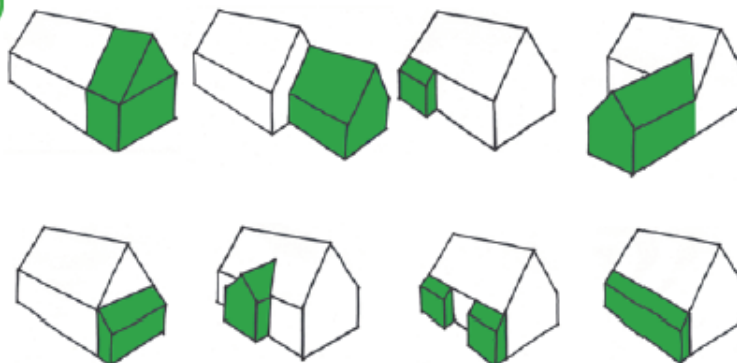
DA



107

Fig.107. **AȘA DA:** Extinderile nu vor depăși în înălțime volumul dominant al casei, nici la cornișă, nici la coamă.

DA



108



Fig. 105. **AȘA DA:** Exemplu de extindere care respectă recomandările din figurile 107 și 108.



Fig. 106. **AȘA NU:** Extinderea pe verticală face clădirea de nerecunoscut.



Fig. 286. **AȘA DA:** Exemplu în care lemnul este folosit simplu, durabil și onest. Folosirea unor forme esențializate ale arhitecturii vernaculare, precum frontonul plăc cu lemn din imagine, poate fi de bun augur pentru încurajarea păstrării specificului local. Se recomandă ca asemenea frontoane să nu fie confecționate din lambriu de PVC și pentru execuție, să se apeleze la o echipă de meșteri locali.

Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.



Fig. 90, 91.1, 91.2 **AȘA DA:** Sunile care și-au pierdut funcția și care contribuie cel mai mult la imaginea caracteristică a unei loc.



Fig. 278, 279, 282, 283. **AȘA DA:** Înlocuirea în trecut a unor ferestre pentru funcțiuni precum baia, mansarda, restaurantul etc., poate lăsa loc liber unei abordări creative în acest domeniu.



Fig. 283. **AȘA DA:** Înlocuirea în trecut a unor ferestre pentru funcțiuni precum baia, mansarda, restaurantul etc., poate lăsa loc liber unei abordări creative în acest domeniu.

Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrăii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).



Tâmplăria va fi din lemn în culoarea naturală sau vopsit în culorile specifice zonei: grenă, verde, maro,

alb, gri, ocră; sunt permise obloanele din lemn în culorile menționate.



Fig. 255. 256. Ferestre istorice într-o singură foaie de geam, cu un singur strat de sticlă (Chaba, jud. Brașov)



Fig. 262. **ASA DA:** Fereastră cu un strat de geam dublat de un oblon – soluție pentru perioada de vară. În timpul iernii, se schimbă oblonul cu un strat de ferestre, pentru o termoizolare mai bună (Roadeș, jud. Brașov)



Fig. 263. **ASA DA:** Obloane noi care respectă proporțiile celor tradiționale din lemn (Șercașa, jud. Brașov)



Fig. 264. **ASA DA:** Obloane tradiționale din lemn întreținute în stare bună (Șona, jud. Brașov)



Fig. 257. **ASA NU:** Aplicarea ruloanelor deasupra tâmplăriei tradiționale este interzisă.



Fig. 258. **ASA DA:** Fereastră cu tâmplărie din lemn, două straturi de ferestre cu câte o foaie de geam (Drăguș, jud. Brașov)



Fig. 259. **ASA DA:** Fereastră cu un singur geam, dublat de obloane, având traversa decorată.



Fig. 260. **ASA DA:** Fereastră cu proporții specifice „casei TIP” 1960.



Fig. 261. **ASA NU:** Fereastră cu proporții specifice „casei TIP” 1960. **NU** se recomandă schimbarea numărului de canaturi.

Pentru iluminarea spațiilor de la mansardă se vor folosi ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii) care nu vor fi vizibile din spațiul public sau lucarne de forme simple (ochi de pisică, triunghiulare, patrulatere alungite pe direcția orizontală). Sunt interzise lucarnele cu forme agresive și sau de mari dimensiuni.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Nu sunt admise panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de material natural.

Se recomandă folosirea unor tencuieli simple care păstrează specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparență maximă.

Se vor utiliza culori pale și nuanțe pastelate. Este strict interzisă folosirea culorilor saturate sau stridente la toate elementele construcției. Este interzisă utilizarea unei palete coloristice discordante față de specificul zonei în vederea respectării ambianței cromatice a străzii.

Se vor utiliza culori complementare cu cele existente în zona imediat învecinată.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, șimulări de paramente);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice).

2. Goluri:

Clădirile nou construite vor respecta raportul și modul general de distribuție plin/gol al zonei în care vor fi implantate. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Dispunerea golurilor va respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele de vizibilitate față de vecinătăți.

La reabilitări și extinderi:

- Golurile nou create vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele de vizibilitate față de vecinătăți.
- Măririle sau reconfigurările unor goluri existente se vor realiza conform prevederilor proiectului de structură.

3. Tâmplării

Se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei. Se recomandă utilizarea unor tâmplării și vitraje cu transfer termic redus.

Împărțirile vor urmări asigurarea unei iluminări cât mai bune a interiorului prin reducerea numărului de montanți și canate.

La înlocuirea tâmplăriilor clădirilor neclasate ca monumente istorice se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei, respectând specificațiile de mai sus.

4. Învelitori

Acoperișurile cu șarpanta vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși înclinații de 45 de grade.

Pentru acoperișurile în pantă se vor utiliza învelitori ceramice sau din tablă fâltuită/prefăltuită, cu respectarea dispunerii tradiționale.

La realizarea acoperișurilor terasă este admisă utilizarea unor membrane bituminoase sau din mase plastice NUMAI cu condiția acoperirii acestora cu un strat vegetalș această acoperire este admisă pentru construcțiile amplasate în afără vetrei satului/ZCP. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj. Poate fi vorba de o casă de vacanță/ weekend, dependențe etc.

Este interzisă utilizarea învelitorilor din tablă cutată, trapezoidală sau țiglă metalică. Este interzisă utilizarea învelitorilor bituminoase precum placi ondulate, șindrila bituminoasă, membrane bituminoase montate pe învelitori în pantă.

Este interzisă utilizarea de învelitori în culori stridente sau care nu se integrează în specificul zonei.

5. Coșuri elemente de ventilație și rețele tehnice aparente

Este interzisă pozarea aparentă a rețelilor tehnice pe fațadele stradale ale locuințelor sau pensiunilor. Rețelele aeriene existente vor fi introduse în subteran.

Echipamentele tehnice ale clădirilor (răcitoare de apă, tuburi de ventilație etc.) vor fi amplasate fără să afecteze imaginea generală a clădirii și vor fi disimulate prin împrejmuiri continue din riflaje de lemn/ tablă perforată/ tablă expandată.

Este interzisă montarea pe fațada dinspre stradă a oricarui tip de echipament tehnic, inclusiv a antenelor parabolice.

Este interzisă pozarea coșurilor de fum sau a gurilor de ventilație pe fațada dinspre stradă.

Coșurile de fum vor fi realizate în acord cu prevederile normativelor în vigoare în ceea ce privește relația cu vecinătățile, amplasarea în plan, înălțimea și materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementărilor în vigoare și vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

6. Vitrine

Vitrinele spațiilor comerciale sau ale funcțiilor complementare se vor încadra în ambientul zonei prin dimensiuni, forme, finisaje și decorațiuni.

La realizarea vitrinelor este interzisă utilizarea sticlei reflectorizante.

7. Firme

Firmele montate pe fațadele clădirilor, vor fi încadrate într-un cadru de 50X50 cm pentru funcțiile private complementare locuirii.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fațadă sau în planul fațadei.

Firmele montate pe monumente istorice sau în zona de protecție a acestora sunt reglementate în baza articolului 12 al prezentului regulament.

- Pentru clădirile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta condiționările impuse prin Avizul Ministerului Culturii sau Direcției de Cultură cu aplicarea prevederilor articolului 7.5 ale prezentului regulament.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului. Firidele de bransament amplasate pe fațadele clădirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care să le mascheze.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp și vor reprezenta min 35% din suprafața parcelei;
- În cazul funcțiunilor de cult, suprafața minimă de spațiu verde este de 50% din suprafața parcelei, iar pentru funcțiunile de învățământ se va respecta normativul de proiectare, dar suprafața de spații verzi nu va fi mai mică de 20,00 % din suprafața parcelei.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se vor utiliza materiale precum piatră, lemn și metal);
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului R.L.U. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate; - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Se interzic gardurile din fier forjat, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- Se impune conservarea împrejmuirilor istorice: porți săsești sau porți românești
- În cazul împrejmuirilor noi, în funcție de arhitectura aleasă se vor respecta următoarele înălțimi:
 - poarta de inspirație românească: 1,70 m; material: lemn cu elemente de zidărie (stâlpii care delimitează poarta pentru pietoni; aceștia pot fi la rândul lor din lemn)

- poarta de inspirație săsească: se va prelua înălțimea la cornișă a casei (5,50 m), realizându-se zidul specific cu poartă (pentru mașini, animale, utilaje etc) și porțiță (pieton) din lemn care creează impresia frontului continuu

- Este interzisă realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea mai mare de 60 cm la limita dinspre stradă sau spațiul public a parcelelor pe care construcțiile nu sunt amplasate la limita aliniamentului.
- Este interzisă realizarea de împrejmuiri din sau decorate cu: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau policarbonat celular.
- Se admite realizarea de împrejmuiri opace de-alungul limitelor laterale și posterioare. Împrejmuirile opace vor fi realizate din lemn, ziduri tencuite sau placate cu piatră fasonată sau finisată.
- Împrejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fără decorațiuni sau lemn și pot fi dublate de garduri vegetale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim admis = 45%;**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 0,6;**

L - ZONA DE LOCUIRE

În cadrul Comunei Șoars au fost propuse următoarele subzone de referință:

- **L1a** – subzonă locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+M dezvoltată pe parcellar de tip rural;
- **L1b** – subzonă locuire individuală și funcțiuni complementare regim mic de înălțime P+M cu grad de confort și dotări complementare, în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L1a – SUBZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME P+M DEZVOLTATĂ PE PARCELAR DE TIP RURAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcellar specific zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor, țesut parcellar dezvoltat în principal perpendicular pe căile principale de circulație.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile referitoare la restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Se interzice amplasarea unor clădiri noi în vizorul primei imagini asupra satului, indiferent dacă se merge pe un drum de țară, printre dealuri, sau pe o șosea de mare trafic.

3.4. Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor noi în afara vetrei satului – probleme de încadrare în peisaj



Fig.62. **AȘA NU:** Se interzice amplasarea unor clădiri noi în vizorul primei imagini asupra satului, indiferent dacă se merge pe un drum de țară, printre dealuri, sau pe o șosea de mare trafic.



Fig.66. **AȘA NU:** Amplasarea unei clădiri în afara vetrei satului, sau chiar în intrarea în sat, care nu respectă încadrarea în peisaj și materialele naturale locale ca element dominant este interzisă, ea având un efect distrugător asupra peisajului și a percepției asupra întregii așezări.

Pentru intervențiile de orice tip asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor, este obligatorie obținerea Avizului Ministerului Culturii/Direcția de Cultură.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ¹

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de locuire;
- Platforme de colectare selectivă a deșeurilor;
 - Se admit următoarele tipuri de intervenții:

¹ Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament;

- Reabilitări ale locuințelor existente, prin care se înțelege: operațiuni de înlocuire a învelitorilor, tâmplăriilor și echipamentelor tehnice, reabilitarea termică a clădirilor existente;
- Demolarea construcțiilor în baza autorizației de demolare emise de către Primăria Șoarș;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se permite realizarea de noi construcții în zonă sau schimburi de destinație a locuințelor în:

- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni de turism și agroturism;
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație;

cu condiția ca pentru aceste funcțiuni să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerentei imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să nu deranjeze la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public;
- Activități agricole (agricultură, creșterea de animale mici pentru uz personal, legumicultură, livezit, solarii, răsadnițe, pepiniere, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică;
 - Depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor;
- Sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor, cu condiția că adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de orice locuință;
- Sunt permise agropensiuni turistice (din fonduri propria sau cu accesarea fondurilor europene), cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1000 mp, cu maxim 6 camere/unitate și să se asigure necesarul locurilor de parcare în incinta parcelei;
- Indiferent de ce activitate (înafară de cea de locuire) se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt strict interzise următoarele tipuri de intervenții: demolarea monumentelor istorice , montarea de panouri publicitare individuale în spațiul public sau pe fațadele clădirilor, montarea de bannere publicitare pe fațadele clădirilor;
- Orice alte utilizări, decât cele admise la Articolul 1 - 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deserveșc funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat;
- Lucrări de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări;
- Divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată;
- Divizarea parcelelor prin lucrări topografice sau planuri urbanistice, dacă aceste operațiuni generează loturi cu dimensiuni care nu se încadrează în reglementările menționate mai jos, la Articolele 4 - 9, 12 - 13, 15-17, referitor la condițiile de construibilitate;
- Activități de creștere în scop comercial al animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor, care prin natura lor pot afecta vizual, fonic sau olfactiv parcelele învecinate;

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

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

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate și îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Frontul la stradă cu o lungime de minim 12,00 m;
 - Adâncimea parcelei de minim 40,00 m (ținând cont că raportul laturilor l (lățime)/L (lungime) să nu depășească 1/5);
 - Suprafața minimă a parcelei de minim 400 mp;
 - Parcela să fie dispusă cu latura scurtă spre stradă;
- Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (acolo unde este cazul);
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 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;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu;
- Este interzisă divizarea unei parcele în alte parcele cu suprafețe mai mici de 400 mp;
- Este interzisă crearea de parcele cu fronturi stradale mai mici de 12 m;
- Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora vă putea fi demonstrată prin P.U.Z./P.U.D., conform legii cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor;
- Atât parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admise cu condiționări în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise cu condiționări în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 16m;
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta;
- Acestea nu vor fi mai mici de 1000 mp. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcela;
- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere);
- Pentru parcelele cu forme atipice (care nu au formă regulată, dreptunghiulară, specifică parcellarului tradițional din zonă) este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze din punct de vedere urbanistic ocuparea parcelei în cauză;
- Parcelele din interiorul țesutului parcellar tradițional, care au lungime foarte mare și deschidere la două străzi aparținând domeniului public (iar la una din străzi există în prezent construcții), pot fi divizate pe lungime în maxim două parcele, parcela liberă de construcții rezultată fiind construibilă doar dacă respectă următoarele reglementări:

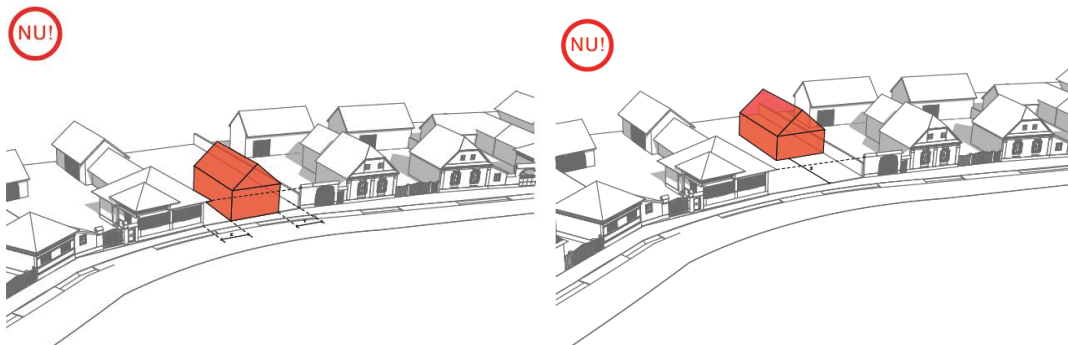
- Are front la o singură stradă aflată în domeniul public, stradă cu profil reglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată;
- Frontul la stradă are o lungime de minim 16 m;
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m;
- Au suprafața parcelei de minim 400 mp;
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă;
- Pentru parcele noi, parcela este construibilă dacă respectă următoarele condiții

ZIR	Suprafață minimă	Formă	Deschidere minimă
BĂRCUT			
I.2.A.	1200 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	20 m
I.2.B	900 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2; parcele neregulate determinate de amplasament;	15 m
FELMER			
II.2.A	1500 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	20 m
II.2.B	1000 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2; parcele neregulate determinate de amplasament;	17 m
RODBAV			
III.2.A	1100 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	15 m
III.2.B	1000 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2; parcele neregulate determinate de amplasament;	15 m
SELIȘTAT			
IV.2.A	1200 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	20 m
IV.2.B.	1000 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2; parcele neregulate determinate de amplasament;	15 m
ȘOARȘ			
V.2.A.	1200 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate culatura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/3	20 m
V.2.B	900 mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite, trasate cu latura lungă către stradă; raportul laturilor cel puțin 1/2; parcele neregulate determinate de amplasament;	15 m

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va menține specificul de ocupare în întregime a frontului stradal și astfel reabilitările, extinderile sau clădirile noi vor fi amplasate la limita aliniamentului;
- În situațiile în care nu există construcții pe loturile vecine, retragerea minimă de la aliniament a noii construcții este de 5 m;

- Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (bandă de construibilitate), care are o adâncime de maxim 40 m de la aliniament;
- Pentru parcelele de colț, clădirea se va realiza amplasată la ambele aliniamente;
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de detaliu care să reglementeze parcela.
- Este interzisă amplasarea construcțiilor noi în axul lotului chiar dacă păstrează amplasarea pe aliniament specifică satelor comunei Șoarș.



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

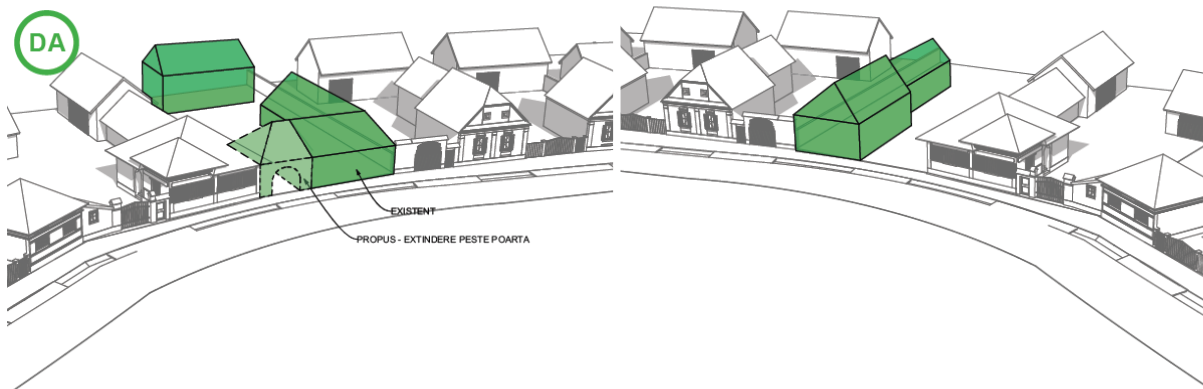
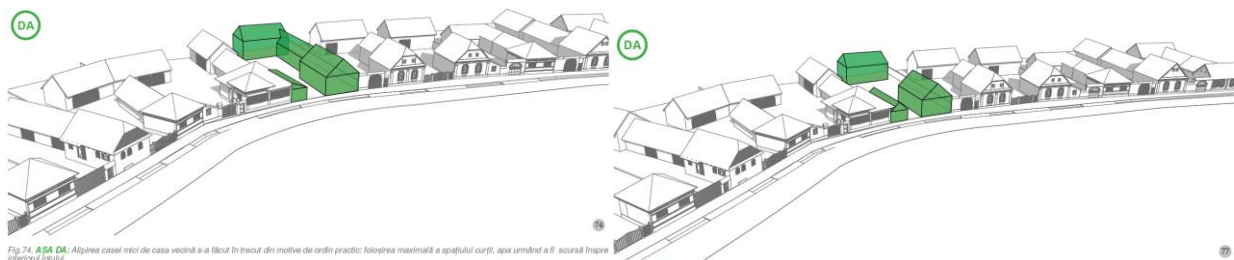
La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă / streășină în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / streășină dar nu mai puțin de 3,00 m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară (pe aliniamentul șurilor) fără a afecta partea liberă a lotului (grădina), iar dacă nu, se vor retrage cu minim 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de 10,00 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de alt UTR (zonă industrială, de depozitare, agricolă, etc);
- se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

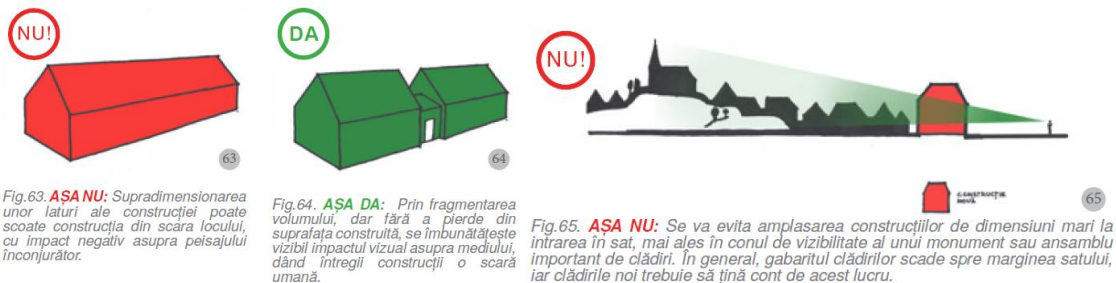
ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streășină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m;
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;
- Autorizarea de clădiri noi pe o parcelă pe care deja există construcții se va face cu respectarea indicilor urbanistici;
- Se admite alipirea la pereți plini existenți sau alipirea de o clădire existentă în vederea extinderii acesteia.
- Autorizarea unei construcții noi pe o parcelă pe care există deja construcții sau alipirea la pereții existenți plini ai unei clădiri în vederea extinderii acesteia, se realizează cu respectarea indicatorilor urbanistici.





- Clădirile secundare se vor amplasa în prelungirea locuinței; este permisă și amplasarea unei clădiri perpendicular pe linia locuinței și retrasă pe limita posterioară a zonei construibile.



- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.



Fig.70. AȘA DA: Spațiul liber dintre grajd și sură poate fi utilizat ca spațiu constructibil. Se recomandă atenție mărită pentru problemele legate de incendiu, legătura nouă convertind întregul ansamblu într-un volum unic.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct sau prin servitute;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje;
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile;
- Este interzisă realizarea mai multor accese pe același lot la locuințe individuale.
- Se admite crearea de accese pietonale separate la introducerea de funcțiuni complementare în cadrul locuințelor existente. În această situație este interzisă amplasarea de trepte pe spațiul public.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 2;
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate;
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100m;
- Pentru locuințele unde se desfășoară activități libere, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj;
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare;
- În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea / închirierea / achiziția locurilor necesare de la administrația locală.

Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesionarea / închirierea / achiziția pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a construcțiilor este de S/D+P+M.
 - H maximă la cornișă: 5,50 m
 - H maximă la coamă: 8,00 m

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectura, conformarea învelitorii etc.)
- Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor în care sunt amplasate.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32). Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Arhitectura clădirilor va fi în acord cu specificul funcțional. Pentru clădirile noi și extensii pentru care se va practica o arhitectură de factură modernă, aceasta va fi ATENT acordată contextului urban.
- Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

8. Fatade:

Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte (Țara Făgărașului) – se vor prelua recomandările ***Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local al mediului rural Zona Țara Făgărașului*** (OAR, 2016)

Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți



Locuințele pot avea prispe sau cursive din lemn, pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fațada sau pe un fragment al acesteia

Este permisă configurarea acoperișului cu șarpantă în 2 sau 4 ape cu înclinarea specifică zonei pentru adaptarea la condițiile climatice și corespunzătoare materialului de învelitoare folosit (45-60 grade).

Se interzic în cazul caselor cu pinion spre stradă streșinile; se interzic balcoanele sau terasele în planul pinionului. Balcoane sau terasele nu sunt specifice arhitecturii satelor comunei Șercaia și amplasarea acestora este interzisă pe fațadele către stradă și în cazul construcțiilor noi.

Învelitoarea acoperișului va fi din țiglă ceramică solzi, șită/șindrilă. Țigla plană trasă poate fi folosită doar dacă respectă forma și dispunerea tradițională.



Fig.147, 148. **AȘA DA:** Țigla ceramică tradițională sau industrială și-au dovedit durabilitatea, chiar de peste 100 de ani în cazul celor produse manual, iar o parte dintre plese sunt înscrispionate și au forme unice. Se recomandă completarea învelitorilor ce au țigle lipsă și re folosirea țiglelor în stare bună, chiar și în cazul unor construcții noi sau construcții asupra cărora se înțreprend renovări. Se pot țese alternat țigle noi și vechi. (Drăguș, jud. Brașov)



Fig.154. **AȘA NU:** Folosirea tablei ridică o gamă largă de dificultăți, plecând de la problema rediclării ei până la probleme de onestitate: imitarea prin culoare și formă a țiglei ceramice. Cele mai mari probleme rămân însă cele legale de aspect, de încălzire excesivă, care poate crea un disconfort vara într-o mansardă locuită, și de zgomot pe timp de ploale sau grindină. În cele din urmă, tabla este un material ieftin, importat din zona construcțiilor industriale, unde până de curând nu a contat aspectul înșășului. (Drăguș, jud. Brașov)



Fig.149. **AȘA DA:** Țigla nouă tip solzi produsă manual în tehnica tradițională pentru clădiri noi și reabilitări de clădiri vechi.

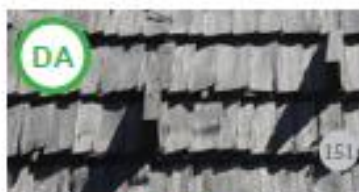


Fig.151. **AȘA DA:** Șindriile și șita, ambele tradiționale, pot fi folosite la construcțiile noi atât pentru învelitoare, cât și ca placaj vertical.



Fig.150. **AȘA DA:** Țigla ceramică trasă industrială poate fi folosită, dacă respectă forma și dispunerea tradițională.



Fig.152. **AȘA DA:** Snopii din pale de secară erau folosiți în mod tradițional pentru realizarea învelitorilor, fiind un material natural, cu o durată lungă de viață atunci când se respectă panta specifică zonei pentru acest material.



Fig.155. **AȘA NU:** Folosirea țiglelor „mari” din beton vopsit este total neadekvată. Sunt multe situații în care acestea s-au decolorat, nemăținând cont de aspectul nepotrivit al formei importate.



Fig.153. **AȘA NU:** Nu se recomandă folosirea unor țigle al căror înșăș imită petina țiglei tradiționale.



Fig.156. **AȘA NU:** Folosirea unei țigle care o imită pe cea ceramică (țigle din beton, tablă etc.) are un efect contrastant cu învelitoarea istorică din imagine.



Fig.157, 158. **AȘA NU:** Vor fi evitate învelitorile în culori stridente din tablă sau din beton, care nu au o durată lungă de viață.

Nu este permisă acoperirea în terasă, cu excepția acoperișurilor înierbate, cu acoperiș-grădină, situată în

afără vetrei satului / ZCP. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj. Poate fi vorba de o casă de vacanță/ weekend, dependențe etc.



Fig.127. 129. **AȘA DA:** Construcție cu acoperiș-grădină, situată în afara vetrei satului. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj.

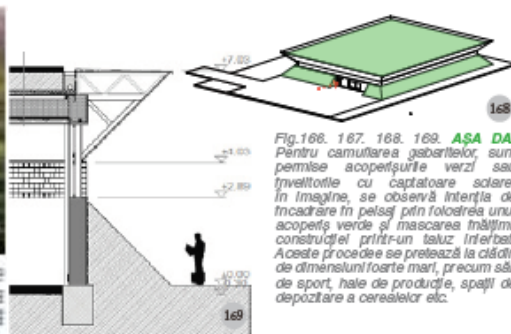
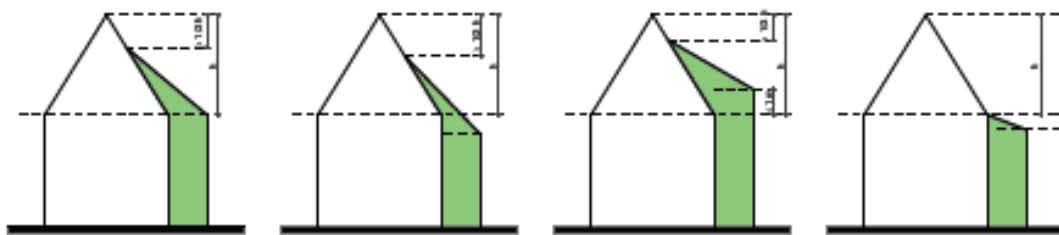


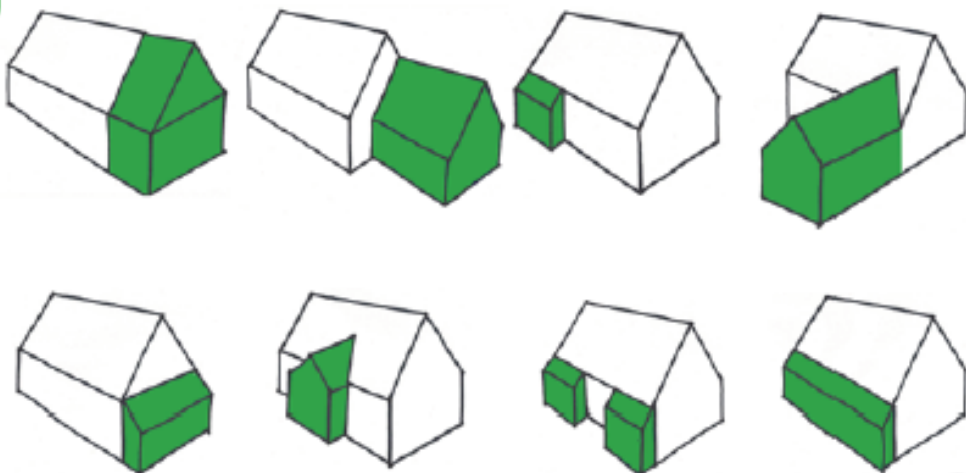
Fig.166. 167. 168. 169. **AȘA DA:** Pentru camuflarea gabaritelor, sunt permise acoperișurile verzi sau înveltoile cu captatoare solare. În imagine, se observă interfața de încadrare în peisaj prin folosirea unui acoperiș verde și mascarea înălțimii construcției printr-un taluz înfrânt. Aceste procedee se pretează la clădiri de dimensiuni foarte mari, precum săli de sport, hale de producție, spații de depozitare a cerealelor etc.

Extinderile NU vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.



107

Fig.107. **AȘA DA:** Extinderile nu vor depăși în înălțime volumul dominant al casei, nici la cornișă, nici la coșul.



108



Fig. 105. **AȘA DA:** Exemplu de extindere care respectă recomandările din figurile 107 și 108.



Fig. 106. **AȘA NU:** Extinderea pe verticală face clădirea de nerecunoscut.



Fig. 286. **AȘA DA:** Exemplu în care lemnul este folosit simplu, durabil și onest. Folosirea unor forme esențializate ale arhitecturii vernaculare, precum frontonul plăc cu lemn din imagine, poate fi de bun augur pentru încurajarea păstrării specificului local. Se recomandă ca asemenea frontoane să nu fie confecționate din lambruri de PVC și pentru execuție, să se apeleze la o echipă de meșteri locali.

Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.



Fig. 90, 91.1, 91.2 **AȘA DA:** Sunile care și-au pierdut funcția și care contribuie cel mai mult la imaginea caracteristică a unei loc.



Fig. 278, 279, 282, 283. **AȘA DA:** Înlocuirea în trecut a unor ferestre pentru funcțiuni precum baia, mansarda, restaurantul etc., poate lăsa loc liber unei abordări creative în acest domeniu.



Fig. 283. **AȘA DA:** Înlocuirea în trecut a unor ferestre pentru funcțiuni precum baia, mansarda, restaurantul etc., poate lăsa loc liber unei abordări creative în acest domeniu.

Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrăii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).



Tâmplăria va fi din lemn în culoarea naturală sau vopsit în culorile specifice zonei: grenă, verde, maro,

alb, gri, ocră; sunt permise obloanele din lemn în culorile menționate.



Fig. 255. 256. Ferestre istorice într-o singură foaie de geam, cu un singur strat de sticlă (Ohaba, jud. Brașov)



Fig. 262. **ASA DA:** Fereastră cu un strat de geam dublat de un oblon – soluție pentru perioada de vară. În timpul iernii, se schimbă oblonul cu un strat de ferestre, pentru o termoizolare mai bună (Rodeș, jud. Brașov)



Fig. 263. **ASA DA:** Obloane noi care respectă proporțiile celor tradiționale din lemn (Șercaia, jud. Brașov)



Fig. 264. **ASA DA:** Obloane tradiționale din lemn întreținute în stare bună (Șona, jud. Brașov)



Fig. 257. **ASA NU:** Aplicarea rufourilor deasupra tâmplăriei tradiționale este interzisă.



Fig. 258. **ASA DA:** Fereastră cu tâmplărie din lemn, două straturi de ferestre cu câte o foaie de geam (Drăguș, jud. Brașov)



Fig. 259. **ASA DA:** Fereastră cu un singur geam, dublat de obloane, având traversa decorată.



Fig. 260. **ASA DA:** Fereastră cu proporții specifice „casei TIP” 1960.



Fig. 261. **ASA NU:** Fereastră cu proporții specifice „casei TIP” 1960. **NU** se recomandă schimbarea numărului de canaturi.

Pentru iluminarea spațiilor de la mansardă se vor folosi ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii) care nu vor fi vizibile din spațiul public sau lucarne de forme simple (ochi de pisică, triunghiulare, patrulatere alungite pe direcția orizontală). Sunt interzise lucarnele cu forme agresive și sau de mari dimensiuni.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Nu sunt admise panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de material natural.

Se recomandă folosirea unor tencuieli simple care păstrează specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparență maximă.

Se vor utiliza culori pale și nuanțe pastelate. Este strict interzisă folosirea culorilor saturate sau stridente la toate elementele construcției. Este interzisă utilizarea unei palete coloristice discordante față de specificul zonei în vederea respectării ambianței cromatice a străzii.

Se vor utiliza culori complementare cu cele existente în zona imediat învecinată.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, șimulări de paramente);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice).

9. Goluri:

Clădirile nou construite vor respecta raportul și modul general de distribuție plin/gol al zonei în care vor fi implantate. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Dispunerea golurilor va respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele de vizibilitate față de vecinătăți.

La reabilitări și extinderi:

- Golurile nou create vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele de vizibilitate față de vecinătăți.
- Măririle sau reconfigurările unor goluri existente se vor realiza conform prevederilor proiectului de structură.

10. Tâmplării

Se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei. Se recomandă utilizarea unor tâmplării și vitraje cu transfer termic redus.

Împărțirile vor urmări asigurarea unei iluminări cât mai bune a interiorului prin reducerea numărului de montanți și canate.

La înlocuirea tâmplăriilor clădirilor neclasate ca monumente istorice se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei, respectând specificațiile de mai sus.

11. Învelitori

Acoperișurile cu șarpanta vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și costanțe ce nu vor depăși înclinații de 45 de grade.

Pentru acoperișurile în pantă se vor utiliza învelitori ceramice sau din tablă fâltuită/prefățuită, cu respectarea dispunerii tradiționale.

La realizarea acoperișurilor terasă este admisă utilizarea unor membrane bituminoase sau din mase plastice NUMAI cu condiția acoperirii acestora cu un strat vegetal; această acoperire este admisă pentru construcțiile amplasate în afără vetrei satului/ZCP. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj. Poate fi vorba de o casă de vacanță/ weekend, dependențe etc.

Este interzisă utilizarea învelitorilor din tablă cutată, trapezoidală sau țiglă metalică. Este interzisă utilizarea învelitorilor bituminoase precum placi ondulate, șindrila bituminoasă, membrane bituminoase montate pe învelitori în pantă.

Este interzisă utilizarea de învelitori în culori stridente sau care nu se integrează în specificul zonei.

12. Coșuri elemente de ventilație și rețele tehnice aparente

Este interzisă pozarea aparentă a rețelilor tehnice pe fațadele stradale ale locuințelor sau pensiunilor. Rețelele aeriene existente vor fi introduse în subteran.

Echipamentele tehnice ale clădirilor (răcitoare de apă, tuburi de ventilație etc.) vor fi amplasate fără să afecteze imaginea generală a clădirii și vor fi disimulate prin împrejmuiri continue din riflaje de lemn/ tablă perforată/ tablă expandată.

Este interzisă montarea pe fațada dinspre stradă a oricărui tip de echipament tehnic, inclusiv a antenelor parabolice.

Este interzisă pozarea coșurilor de fum sau a gurilor de ventilație pe fațada dinspre stradă.

Coșurile de fum vor fi realizate în acord cu prevederile normativelor în vigoare în ceea ce privește relația cu vecinătățile, amplasarea în plan, înălțimea și materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementărilor în vigoare și vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

13. Vitrine

Vitrinele spațiilor comerciale sau ale funcțiilor complementare se vor încadra în ambientul zonei prin dimensiuni, forme, finisaje și decorațiuni.

La realizarea vitrinelor este interzisă utilizarea sticlei reflectorizante.

14. Firme

Firmele montate pe fațadele clădirilor, vor fi încadrate într-un cadru de 50X50 cm pentru funcțiile private complementare locuirii.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fațadă sau în planul fațadei.

Firmele montate pe monumente istorice sau în zona de protecție a acestora sunt reglementate în baza articolului 12 al prezentului regulament.

- Pentru clădirile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta condiționările impuse prin Avizul Ministerului Culturii sau Direcției de Cultură cu aplicarea prevederilor articolului 7.5 ale prezentului regulament.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora;

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.);
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei;
- Se impune izolarea liniilor de medie tensiune pentru protecția berzelor, a păsărilor răpitoare și a altor specii de talie mare în conformitate cu planul de management al ROSCI 0303 Hartibaciu Sud-Est.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se vor utiliza materiale precum piatră, lemn și metal);

- Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului R.L.U. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate; - porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Se interzic gardurile din fier forjat, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- Se impune conservarea împrejuririlor istorice: porți săsești sau porți românești
- În cazul împrejuririlor noi, în funcție de arhitectura aleasă se vor respecta următoarele înălțimi:
 - poarta de inspirație românească: 1,70 m; material: lemn cu elemente de zidărie (stâlpii care delimitează poarta pentru pietoni; aceștia pot fi la rândul lor din lemn)
 - poarta de inspirație săsească: se va prelua înălțimea la cornișă a casei (5,50 m), realizându-se zidul specific cu poartă (pentru mașini, animale, utilaje etc) și porțiță (pieton) din lemn care creează impresia frontului continuu
- Este interzisă realizarea de împrejuriri opace cu înălțimea mai mare de 60 cm la limita dinspre stradă sau spațiul public a parcelelor pe care construcțiile nu sunt amplasate la limita aliniamentului.
- Este interzisă realizarea de împrejuriri din sau decorate cu: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau polycarbonat celular.
- Se admite realizarea de împrejuriri opace de-alungul limitelor laterale și posterioare. Împrejuririle opace vor fi realizate din lemn, ziduri tencuite sau placate cu piatră fasonată sau finisată.
- Împrejuririle transparente vor fi realizate din elemente metalice fără decorațiuni sau lemn și pot fi dublate de garduri vegetale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim admis = 35%;**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 0.6;**

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse;
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

L1b – SUBZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME P+M CU GRAD DE CONFORT ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată cu terenuri cu folosință agricolă, de regulă terenuri virane în intravilan, pe care se pot realiza în baza prezentului regulament locuințe individuale.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se pot elibera autorizații de construire pentru parcelele din zonă doar după ce se asigură, exclusiv prin cheltuiala beneficiarului, racordarea la toate utilitățile publice centralizate existente și se obligă să se racordeze la rețelele nou realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora, sau se demonstrează prin intermediul studiilor de specialitate asigurarea echipării edilitare în sistem propriu.

Se interzice amplasarea unor clădiri noi în vizorul primei imagini asupra satului, indiferent dacă se merge pe un drum de țară, printre dealuri, sau pe o șosea de mare trafic.



Fig.62. **ASA NU:** Se interzice amplasarea unor clădiri noi în vizorul primei imagini asupra satului, indiferent dacă se merge pe un drum de țară, printre dealuri, sau pe o șosea de mare trafic.



Fig.66. **ASA NU:** Amplasarea unei clădiri în afara vetei satului, sau chiar în intrarea în sat, care nu respectă încadrarea în peisaj și materialele naturale locale ca element dominant este interzisă, ea având un efect distrugător asupra peisajului și a percepției asupra întregii așezări.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ²

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de locuire;
- Platforme de colectare selectivă a deșeurilor;

² Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se permite realizarea de noi construcții în zonă sau schimburi de destinație a locuințelor în:

- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni de turism și agroturism;
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație;

cu condiția ca pentru aceste funcțiuni să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerentei imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să nu deranjeze la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public;
- Activități agricole (agricultură, creșterea de animale mici pentru uz personal, legumicultură, livezit, solarii, răsadnițe, pepiniere, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:
 - Să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică;
 - Depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor;
- Sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor, cu condiția că adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de orice locuință;
- Sunt permise agropensiuni turistice (din fonduri proprii sau cu accesarea fondurilor europene), cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1000 mp, cu maxim 6 camere/unitate și să se asigure necesarul locurilor de parcare în incinta parcelei;
- Indiferent de ce activitate (în afară de cea de locuire) se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt strict interzise următoarele tipuri de intervenții: demolarea monumentelor istorice , montarea de panouri publicitare individuale în spațiul public sau pe fațadele clădirilor, montarea de bannere publicitare pe fațadele clădirilor;

- Orice alte utilizări, decât cele admise la Articolul 1 - 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservească funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat;
- Lucrări de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări;
- Divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată;
- Divizarea parcelelor prin lucrări topografice sau planuri urbanistice, dacă aceste operațiuni generează loturi cu dimensiuni care nu se încadrează în reglementările menționate mai jos, la Articolele 4 - 9, 12 - 13, 15-17, referitor la condițiile de construibilitate;
- Activități de creștere în scop comercial al animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor, care prin natura lor pot afecta vizual, fonic sau olfactiv parcelele învecinate;

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

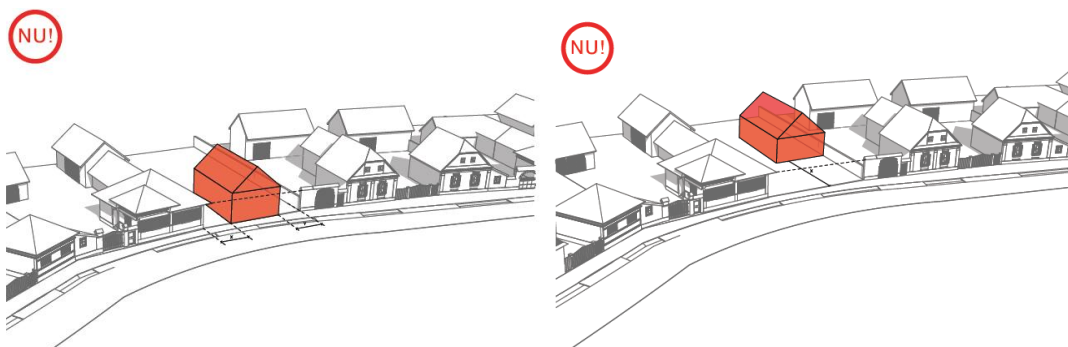
ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate și îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Frontul la stradă cu o lungime de minim 15,00 m;
 - Adâncimea parcelei trebuie să țină cont că raportul laturilor l (lățime)/L (lungime) să nu depășească 1/5;
 - Suprafața minimă a parcelei de minim 1000 mp;
 - Parcela să fie dispusă cu latura scurtă spre stradă;
- Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (acolo unde este cazul);
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 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;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu;
- Este interzisă divizarea unei parcele în alte parcele cu suprafețe mai mici de 1000 mp;
- Este interzisă crearea de parcele cu fronturi stradale mai mici de 15,00 m;
- În zonele de extindere a intravilanului, pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă (în afară de cea de locuire), este obligatorie întocmirea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. prin care să se reglementeze trama stradală propusă, accese și suprafețele loturilor;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Noile construcții (inclusiv garaje / anexe) vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 5,00 m;
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;
- Este interzisă amplasarea construcțiilor noi în axul lotului chiar dacă păstrează amplasarea pe aliniament specifică satelor comunei Șoarș.



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

La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / streșină dar nu mai puțin de 3,00 m;

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă / streășină în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / streășină dar nu mai puțin de 3,00 m;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- față de limita posterioară, clădirile se vor retrage cu minim 20,00 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de alt UTR (zonă industrială, de depozitare, agricolă, etc);
- se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streășină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m;
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct;
- Parcelele care au acces carosabil / pietonal doar prin servitute nu sunt construibile;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcage;
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile;
- Este interzisă realizarea mai multor accese pe același lot la locuințe individuale;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, Anexa 2;
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate;
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100m;
- Pentru locuințele unde se desfășoară activități libere, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj;
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a construcțiilor este de S/D+P+M.
 - H maximă la cornișă: 5,00 m
 - H maximă la coamă: 8,00 m

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectura, conformarea învelitorii etc.)
- Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor în care sunt amplasate.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32). Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Arhitectura clădirilor va fi în acord cu specificul funcțional. Pentru clădirile noi și extensii pentru care se va practica o arhitectură de factură modernă, aceasta va fi ATENT acordată contextului urban.
- Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea ș/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

15. Fațade:

Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte (Țara Făgărașului) – se vor prelua recomandările ***Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local al mediului rural Zona Țara Făgărașului*** (OAR, 2016)

Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți



Locuințele pot avea prispe sau cursive din lemn, pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fațada sau pe un fragment al acesteia

Este permisă configurarea acoperișului cu șarpantă în 2 sau 4 ape cu înclinarea specifică zonei pentru adaptarea la condițiile climatice și corespunzătoare materialului de învelitoare folosit (45-60 grade).

Se interzic în cazul caselor cu pinion spre stradă streșinile; se interzic balcoanele sau terasele în planul pinionului. Balcoane sau terasele nu sunt specifice arhitecturii satelor comunei Șercaia și amplasarea acestora este interzisă pe fațadele către stradă și în cazul construcțiilor noi.

Învelitoarea acoperișului va fi din țiglă ceramică solzi, șită/șindrilă. Țigla plană trasă poate fi folosită doar dacă respectă forma și dispunerea tradițională.



Fig.147, 148. **AȘA DA:** Tîgla ceramică tradițională sau industrială și-au dovedit durabilitatea, chiar de peste 100 de ani în cazul celor produse manual, iar o parte dintre plese sunt înscrispionate și au forme unice. Se recomandă completarea învelitorilor ce au țigle lipsă și re folosirea țiglelor în stare bună, chiar și în cazul unor construcții noi sau construcții asupra cărora se întreprind renovări. Se pot țese alternat țigle noi și vechi. (Drăguș, jud. Brașov)



Fig.154. **AȘA NU:** Folosirea tablăi ridice o gamă largă de dificultăți, plecând de la problema redolării ei până la probleme de onestitate: imitarea prin culoare și formă a țiglei ceramice. Cele mai mari probleme rămân însă cele legate de aspect, de încălzire excesivă, care poate crea un disconfort vara într-o mansardă locuită, și de zgomot pe timp de ploaie sau grindină. În cele din urmă, tablă este un material lețin, importat din zona construcțiilor industriale, unde până de curând nu a contat aspectul înșăului. (Drăguș, jud. Brașov)



Fig.149. **AȘA DA:** Tîgla nouă tip solzi produsă manual în tehnica tradițională pentru clădiri noi și reabilitări de clădiri vechi.



Fig.151. **AȘA DA:** Șindrila și șta, ambele tradiționale, pot fi folosite la construcții noi atât pentru învelitoare, cât și ca placaj vertical.



Fig.150. **AȘA DA:** Tîgla ceramică trasă industrială poate fi folosită, dacă respectă forma și dispunerea tradițională.



Fig.152. **AȘA DA:** Snopii din pale de secară erau folosiți în mod tradițional pentru realizarea învelitorilor, fiind un material natural, cu o durată lungă de viață atunci când se respectă panta specifică zonei pentru acest material.



Fig.155. **AȘA NU:** Folosirea țiglelor „mari” din beton vopși este total neadecvată. Sunt multe situații în care acestea s-au decolorat, nemaiținând cont de aspectul nepotrivit al formei importate.



Fig.153. **AȘA NU:** Nu se recomandă folosirea unor țigle al căror înșău imită patina țiglelor tradiționale.



Fig.156. **AȘA NU:** Folosirea unei țigle care o imită pe cea ceramică (țigle din beton, tablă etc.) are un efect contrastant cu învelitoarea istorică din imagine.



Fig.157, 158. **AȘA NU:** Vor fi evitate învelitorile în culori strălucite din tablă sau din beton, care nu au o durată lungă de viață.

Nu este permisă acoperirea în terasă, cu excepția acoperișurilor înierbate, cu acoperiș-grădină, situată în afara vetrei satului / ZCP. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj. Poate fi vorba de o casă de vacanță/ weekend, dependințe etc.



Fig.127, 129. **AȘA DA:** Construcție cu acoperiș-grădină, situată în afara vetrei satului. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj.

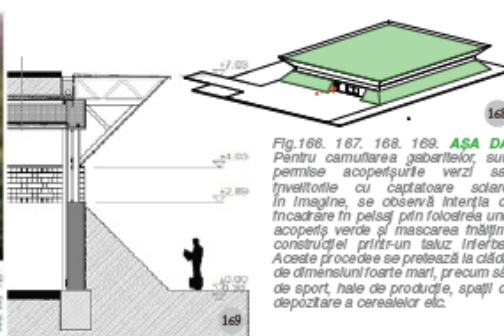
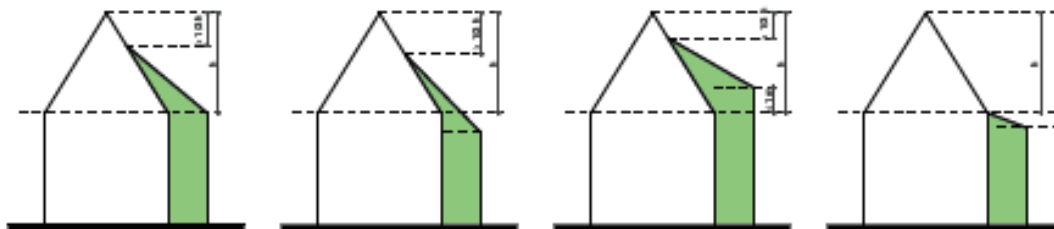


Fig.166, 167, 168, 169. **AȘA DA:** Pentru camuflarea gabaritelor, sunt permise acoperișurile verzi sau învelitorile cu captatoare solare. În imagine, se observă interfața de încălzire în peisaj prin folosirea unui acoperiș verde și mascarea înălțimii construcției printr-un taluz înierbat. Aceste procedee se pretează la clădiri de dimensiuni foarte mari, precum săli de sport, hale de producție, spații de depozitare a cerealelor etc.

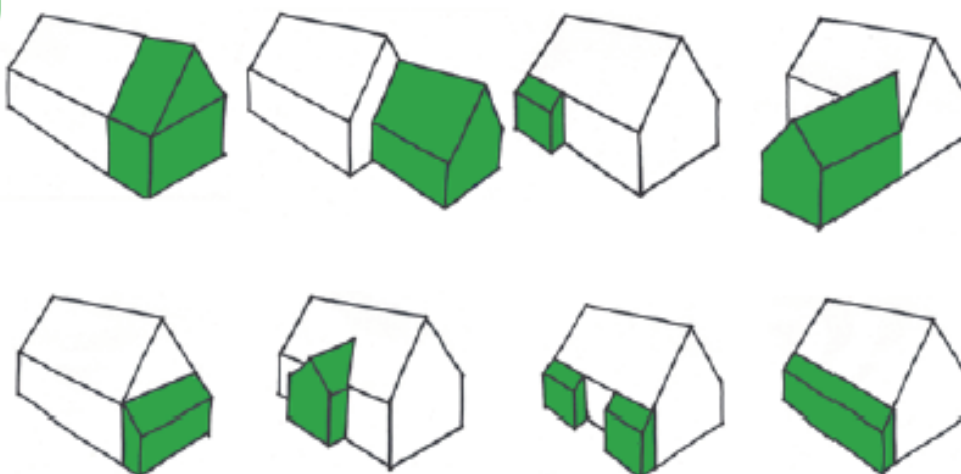
Extinderile NU vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de

materialele și tehnicile specifice locului.



107

Fig.107. **AȘA DA:** Extinderile nu vor depăși în înălțime volumul dominant al casei, nici la cornișă, nici la coșul.



108



Fig.105. **AȘA DA:** Exemplu de extindere care respectă recomandările din figurile 107 și 108.



Fig.106. **AȘA NU:** Extinderea pe verticală face clădirea de nerecunoscut.



Fig.286. **AȘA DA:** Exemplu în care lemnul este folosit simplu, durabil și onest. Folosirea unor forme esențializate ale arhitecturii vernaculare, precum frontonul plăt cu lemn din imagine, poate fi de bun augur pentru încurajarea păstrării specificului local. Se recomandă ca asemenea frontoane să nu fie confecționate din lambriu de PVC și pentru execuție, să se apeleze la o echipă de meșteri locali.

Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul

plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.



Fig. 90, 91.1, 91.2 **ASA DA:** Șurle care și-au pierdut funcția și care contribuie cel mai mult la imaginea caracteristică a unei loc.



Fig. 278, 279, 282, 283. **ASA DA:** Inexistența în trecut a unor ferestre pentru funcțiuni precum baia, mansarda, restaurantul etc., poate lăsa loc liber unei abordări creative în acest domeniu.



Fig. 283. **ASA DA:** Inexistența în trecut a unor ferestre pentru funcțiuni precum baia, mansarda, restaurantul etc., poate lăsa loc liber unei abordări creative în acest domeniu.

Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).



Tâmplăria va fi din lemn în culoarea naturală sau vopsit în culorile specifice zonei: grenă, verde, maro, alb, gri, ocru; sunt permise obloanele din lemn în culorile menționate.



Fig. 255, 256. Ferestre istorice într-o singură foaie de geam, cu un singur strat de sticlă (Ohabia, jud. Bășov)



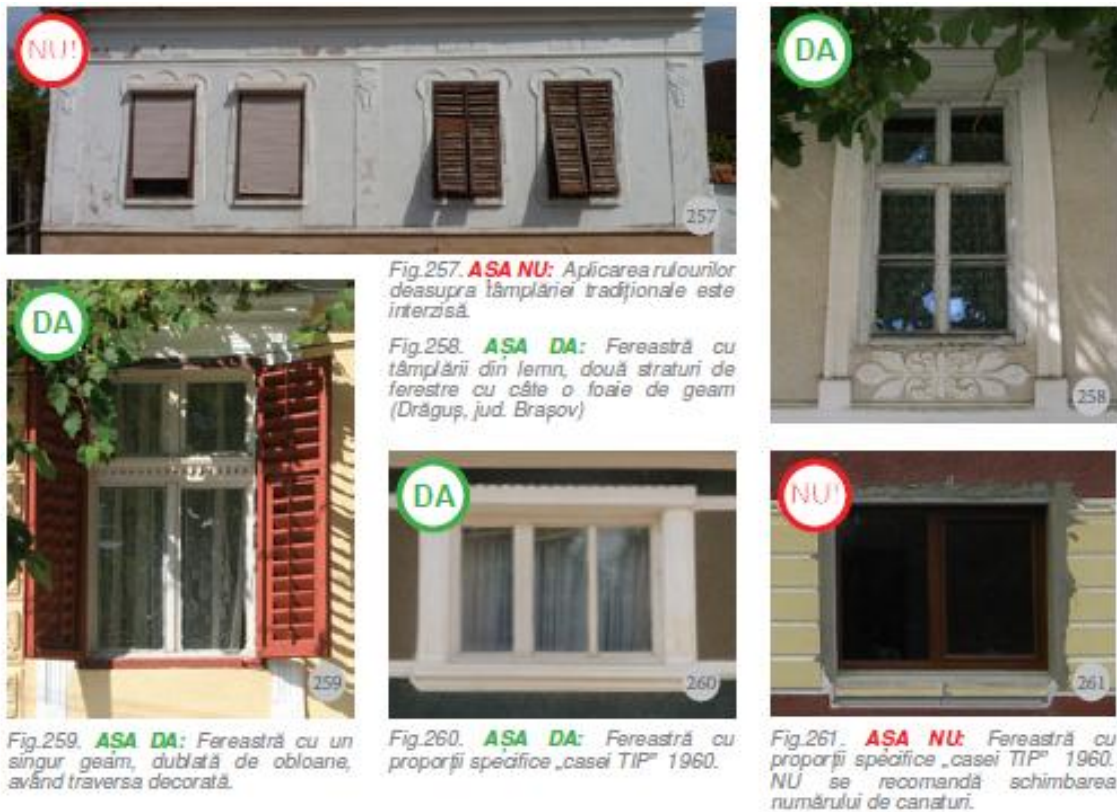
Fig. 262. **ASA DA:** Fereastră cu un strat de geam dublat de un oblon – soluție pentru perioada de vară. În timpul iernii, se schimbă oblonul cu un strat de ferestre, pentru o termoizolare mai bună (Roadeș, jud. Bășov)



Fig. 263. **ASA DA:** Obloane noi care respectă proporțiile celor tradiționale din lemn (Șercăiaș, jud. Bășov)



Fig. 264. **ASA DA:** Obloane tradiționale din lemn întreținute în stare bună (Șona, jud. Bășov)



Pentru iluminarea spațiilor de la mansardă se vor folosi ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii) care nu vor fi vizibile din spațiul public sau lucarne de forme simple (ochi de pisică, triunghiulare, patrulatere alungite pe direcția orizontală). Sunt interzise lucarnele cu forme agresive și sau de mari dimensiuni.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Nu sunt admise panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de material natural.

Se recomandă folosirea unor tencuieli simple care păstrează specificul zonei, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate, a sticlei cu transparență maximă.

Se vor utiliza culori pale și nuanțe pastelate. Este strict interzisă folosirea culorilor saturate sau stridente la toate elementele construcției. Este interzisă utilizarea unei palete coloristice discordante față de specificul zonei în vederea respectării ambianței cromatice a străzii.

Se vor utiliza culori complementare cu cele existente în zona imediat învecinată.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, șimulări de paramente);

- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc);

- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

- materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice).

16. Goluri:

Clădirile nou construite vor respecta raportul și modul general de distribuție plin/gol al zonei în care vor fi implantate. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Dispunerea golurilor va respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele de vizibilitate față de vecinătăți.

La reabilitări și extinderi:

- Golurile nou create vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele de vizibilitate față de vecinătăți.

- Măririle sau reconfigurările unor goluri existente se vor realiza conform prevederilor proiectului de structură.

17. Tâmplării

Se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei. Se recomandă utilizarea unor tâmplării și vitraje cu transfer termic redus.

Împărțirile vor urmări asigurarea unei iluminări cât mai bune a interiorului prin reducerea numărului de montanți și canate.

La înlocuirea tâmplăriilor clădirilor neclasate ca monumente istorice se va urmări utilizarea unor materiale și culori care să nu intre în conflict cu caracterul zonei, respectând specificațiile de mai sus.

18. Învelitori

Acoperișurile cu șarpanta vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și costanțe ce nu vor depăși înclinații de 45 de grade.

Pentru acoperișurile în pantă se vor utiliza învelitori ceramice sau din tablă fâltuită/prefăltuită, cu respectarea dispunerii tradiționale.

La realizarea acoperișurilor terasă este admisă utilizarea unor membrane bituminoase sau din mase plastice NUMAI cu condiția acoperirii acestora cu un strat vegetal; această acoperire este admisă pentru construcțiile amplasate în afără vetrei satului/ZCP. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj. Poate fi vorba de o casă de vacanță/ weekend, dependențe etc.

Este interzisă utilizarea învelitorilor din tablă cutată, trapezoidală sau țiglă metalică. Este interzisă utilizarea învelitorilor bituminoase precum plăci ondulate, șindrila bituminoasă, membrane bituminoase montate pe învelitori în pantă.

Este interzisă utilizarea de învelitori în culori stridente sau care nu se integrează în specificul zonei.

19. Coșuri elemente de ventilație și rețele tehnice aparente

Este interzisă pozarea aparentă a rețelelor tehnice pe fațadele stradale ale locuințelor sau pensiunilor. Rețelele aeriene existente vor fi introduse în subteran.

Echipamentele tehnice ale clădirilor (răcitoare de apă, tuburi de ventilație etc.) vor fi amplasate fără să afecteze imaginea generală a clădirii și vor fi disimulate prin împrejmuiri continue din riflaje de lemn/ tablă perforată/ tablă expandată.

Este interzisă montarea pe fațada dinspre stradă a oricarui tip de echipament tehnic, inclusiv a antenelor parabolice.

Este interzisă pozarea coșurilor de fum sau a gurilor de ventilare pe fațada dinspre stradă.

Coșurile de fum vor fi realizate în acord cu prevederile normativelor în vigoare în ceea ce privește relația cu vecinătățile, amplasarea în plan, înălțimea și materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementărilor în vigoare și vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

20. Vitrine

Vitrinele spațiilor comerciale sau ale funcțiilor complementare se vor încadra în ambientul zonei prin dimensiuni, forme, finisaje și decorațiuni.

La realizarea vitrinelor este interzisă utilizarea sticlei reflectorizante.

21. Firme

Firmele montate pe fațadele clădirilor, vor fi încadrate într-un cadru de 50X50 cm pentru funcțiile private complementare locuirii.

Firmele se vor putea monta perpendicular pe fațadă sau în planul fațadei.

Firmele montate pe monumente istorice sau în zona de protecție a acestora sunt reglementate în baza articolului 12 al prezentului regulament.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețele publice tehnico-edilitare sau prin asigurarea în sistem propriu a acestora;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.);
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;
- Se interzice dispunerea supraterană a rețelelor de distribuție gaz și a racordurilor la acestea;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se vor utiliza materiale precum piatră, lemn și metal);
- Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului R.L.U. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate; - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

- Se interzic gardurile din fier forjat, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- Se impune conservarea împrejuririlor istorice: porți săsești sau porți românești
- În cazul împrejuririlor noi, în funcție de arhitectura aleasă se vor respecta următoarele înălțimi:
 - poarta de inspirație românească: 1,70 m; material: lemn cu elemente de zidărie (stâlpii care delimitează poarta pentru pietoni; aceștia pot fi la rândul lor din lemn)
 - poarta de inspirație săsească: se va prelua înălțimea la cornișă a casei (5,50 m), realizându-se zidul specific cu poartă (pentru mașini, animale, utilaje etc) și porțiță (pieton) din lemn care creează impresia frontului continuu
- Este interzisă realizarea de împrejuriri opace cu înălțimea mai mare de 60 cm la limita dinspre stradă sau spațiul public a parcelelor pe care construcțiile nu sunt amplasate la limita aliniamentului.
- Este interzisă realizarea de împrejuriri din sau decorate cu: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau polycarbonat celular.
- Se admite realizarea de împrejuriri opace de-a lungul limitelor laterale și posterioare. Împrejuririle opace vor fi realizate din lemn, ziduri tencuite sau placate cu piatră fasonată sau finisată.
- Împrejuririle transparente vor fi realizate din elemente metalice fără decorațiuni sau lemn și pot fi dublate de garduri vegetale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim admis = 35%;**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 0.6;**
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din instituții publice și servicii – culte, având instituții reprezentative la nivelul comunei, printre care se numără școli și biserici împreună cu case parohiale, dispuse de-a lungul arterelor principale de circulație.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Introducerea de noi funcțiuni publice în afara zonelor prevăzute prin prezentul regulament împreună cu planșele de reglementare aferente, se va realiza doar în baza unor documentații urbanistice de tip P.U.Z./P.U.D., care vor prezenta relația dintre noile clădiri propuse și cele existente și accesele pe lot și la noile construcții în raport cu clădirile existente.

În urma documentațiilor de tip P.U.Z. se va stabili zona de reglementare și se va defini subzona funcțională pe o rază de min. 50,00 m, față de terenul care generează documentația P.U.Z. Se acceptă micșorarea zonei de reglementare dacă în raza de 50,00 m intră elemente de barieră naturală (ape, văi, etc.)

Prin documentația P.U.Z. se reglementează în mod obligatoriu: zonificarea funcțională a terenurilor, regimul de înălțime, indicatori urbanistici, modul de amplasare pe teren, accesele și gestionarea parcajelor, cromatica, materiale, etc. Este strict interzisă reglementarea unei singure parcele prin documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Prin toate intervențiile care vizează restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele se va asigura coerența dezvoltării, respectându-se un grad ridicat al dezvoltării urbanistice.

Nu se admit sub nicio formă extinderi și/sau reparații asupra clădirilor/corpurilor de clădire parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

Pentru instituțiile și serviciile publice sau cultural-religioase amplasate în clădiri monument istoric sau în zona de protecție a unui monument istoric se vor respecta prevederile articolului 7.5. al prezentului regulament.

În cazul terenurilor în apropierea unui curs de apă (pârâu, râu) afectate sau nu de zona de inundabilitate conform planșelor de reglementări P.U.G., pentru emiterea Autorizației de Construire se va solicita din partea administrației în mod obligatoriu un studiu de inundabilitate.

Se pot elibera Autorizații de Construire pentru noile investiții în zonă doar după ce se asigură, exclusiv prin cheltuiala beneficiarului, racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și se obligă să se racordeze la rețelele nou realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora, sau se demonstrează prin intermediul studiilor de fundamentare asigurarea echipării edilitare în sistem propriu.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit următoarele funcțiuni:
- funcțiuni de cult;
- funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, creșă, after-school;
- teren de sport aferent unităților de învățământ;
- clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere;
- anexe funcționale/sanitare, spații tehnice;
- spații pentru ceremonii funerare (capelă, platformă în aer liber)

- comerț alimentar, nealimentar
- turism / agroturism, unități de cazare, pensiune rurală
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber, spații verzi amenajate;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație și a acceselor carosabile și pietonale de incintă, locuri de parcare;
- Se admit intervenții asupra clădirilor, situate în afara zonei de protecție a monumentelor istorice, precum: reabilitări fațade, înlocuire învelitori, tâmplărie, reabilitare termică, reabilitări ale echipamentelor tehnice, etc.
Demolarea construcțiilor este permisă în baza unei Autorizații de Demolare emisă de către Primăria Șoarș.
- Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Intervenții asupra clădirilor declarate monumente istorice (reabilitări, înlocuire învelitoare, tâmplărie, reabilitare termică, demolare) cu condiția obținerii în prealabil a Avizului Ministerului Culturii sau Direcția Județeană de Cultură.
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât să nu fie percepute din spațiul public;
- Activități agricole (agricultură, creșterea animalelor mici, legumicultură, solarii, pepiniere, livezit și pomicultură, cultivarea plantelor cu folosință farmaceutică sau decorativă) cu condiția să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică iar depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării activității să se desfășoare în interiorul construcțiilor; În cazul activităților de creștere a animalelor este obligatorie amplasarea adăpostului pentru acestea la o distanță de cel puțin 10,00 m față de orice locuință;
- Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activitate care nu este menționată la Art. 1 și Art. 2.
- Lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

*Notă: Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor detalia în cadrul unor Planuri Urbanistice de Detaliu, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.

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

- Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul capitol.
- Parcela noua este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.
- **Toate parcelele existente la data aprobării PUG, delimitate printr-o documentație de urbanism aprobată sau documentație cadastrală avizată în condițiile legii, își păstrează caracteristicile și sunt considerate construibile.**
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Caracteristicile parcelor noi pentru instituții publice

Instituție	Caracteristicile parcelor – Instituții publice		Amplasarea pe parcelă
	Suprafață mp	Deschidere min. m	
Școala	4000	20	izolat/ pavilionar
Grădinița	2500	20	Izolat
Cămin cultural	2000	20	Izolat
Biserică	5000	20	Izolat
Dispensar	1500	20	izolat/ pavilionar

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile noi se amplasează cu preluarea aliniamentului construcțiilor învecinate, prin respectarea caracterului străzii;
- Retragera clădirilor este permisă numai acolo unde se respectă specificul zonei, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- Retragera față de aliniament a construcțiilor de cult este posibilă cu condiția realizării unor piațete pentru asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare, fără stânjenirea circulației pe drumul public. Retragera minimă față de aliniament va fi determinată astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamentul opus și clădire. În cazul în care se păstrează amplasarea la aliniament, piațeta de acces va fi rezolvată prin soluția de acces în clădire.

- Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor comunale / județene, alinierea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv în conformitate cu prevederile legale.

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

- Clădirile se vor amplasa retrase față de limitele laterale cu o distanță egală cu $h/2$, sau nu mai puțin de 3,00 m (unde h reprezintă înălțimea la cornișă sau la fila aticului);
- În cazul învecinării cu alte tipuri de subzone funcționale se vă prevede o retragere egală cu $h/2$, sau nu mai puțin de 5,00 m (unde h reprezintă înălțimea la cornișă sau la fila aticului);
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim $1/2$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe lotul vecin nu există o construcție dispusă pe limită (calcan), în stare bună;
- Pe un lot cu o deschidere mai mică de 15.00 m retragerea față de o limită laterală a parcelei se poate reduce până la 1.00-2.00 m cu respectarea codului civil, iar față de cealaltă limită laterală retragerea va fi de $1/2$ din înălțimea maximă la cornișă cu respectarea normelor de însorire și a regimului de înălțime admis, menționate la art. 10 al prezentei secțiuni;
- Se impune o retragere de 6,00 m față de limita posterioară a lotului, excepție de la aceasta fac situațiile în care limită posterioară a lotului e determinată de un versant, situație în care se admite o retragere de 5,00 m;
- În situația în care nu se respectă prevederile enumerate mai sus, la prezentul articol, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 m.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate doar dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Autorizarea unei construcții noi pe o parcelă pe care există deja construcții sau alipirea la pereții existenți plini ai unei clădiri în vedere extinderii acesteia, se realizează cu respectarea indicatorilor urbanistici.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin dovada unui drept de trecere înscris în cartea funciară a ambelor terenuri;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Se vor asigura accese pietonale și accese pentru persoanele cu dizabilități;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;
- Aleile de circulație utilitară sau ocazional carosabile se vor asfalta/dală, iar pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere din agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcuri special amenajate - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5;
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, fiind dispuse, de preferat, în exteriorul incintei propriu-zise;
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită și detaliată prin proiecte de arhitectură avizate și aprobate conform legii, care să permită buna funcționare a activităților propuse, având în vedere programul special de arhitectură.
- Pentru construcțiile în care se desfășoară alte activități față de cele ale bisericilor propriu-zise, înălțimea clădirilor nu va depăși S/D+P+M (H max. cornișă – 5,00 m și H max. coamă 8,00 m).

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural;
- 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. (HG 525/1996, Art. 32);

- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțional al zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.);
- Culoarele folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, săturate, stridente sau închise;
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se va utiliza lemnul sau tâmplăria PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate;
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice;
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte (Țara Făgărașului) – se vor prelua recomandările ***Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local al mediului rural Zona Țara Făgărașului*** (OAR, 2016).
- Se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- Edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localității.
- Pentru clădirile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta condiționările impuse prin Avizul Ministerului Culturii sau Direcției de Cultură cu aplicarea prevederilor articolului 7.5 și 7.6 ale prezentului regulament.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului. Firidele de bransament amplasate pe fațadele clădirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care să le mascheze.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp și vor reprezenta min 20% din suprafața parcelei;
- În cazul funcțiunilor de cult, suprafața minimă de spațiu verde este de 50% din suprafața parcelei, iar pentru funcțiunile de învățământ se va respecta normativul de proiectare, dar suprafața de spații verzi nu va fi mai mică de 20,00 % din suprafața parcelei.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se vor utiliza materiale precum piatră, lemn și metal);
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului R.L.U. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate; - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m, cu soclu de 0,60 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.
- Parcelele ocupate cu echipamente publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale și biserici, se permite a fi lipsite de împrejmuiri către domeniul public (stradă). Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public. Dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni vor consta în garduri semi-transparente (se permite

ca maxim 40% din această suprafață să fie opacă) cu înălțime fixă de 1,20 m, din care 0,40 m soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.

- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim admis = 45%;**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 0,9;**

T – ZONA BALNEOCLIMATERICĂ ȘI CU FUNCȚIUNI DE TURISM

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată în principal cu funcțiunea de turism, reprezentată de Băile Rodbav și alte funcțiuni complementare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Pentru a fi construibile, parcelele ocupate cu funcțiunea de turism vor avea acces direct dintr-o circulație publică proprietate domeniu public (nu prin servitute), o suprafață minimă de 2000,00 mp și un front la stradă de minim 20,00 m.

Pentru modificarea / extinderea / realizarea de noi funcțiuni de turism este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu, care să detalieze relația dintre noile construcții propuse și cele existente și accesele pe lot și la noile construcții în raport cu clădirile existente.

PUD-urile elaborate ulterior prezentului Regulament vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile acestuia în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit următoarele funcțiuni:
- Bază de tratament balneoclimaterică existentă în sat Rodbav;
- Extindere bază de tratament;
- Turism, unități de cazare, pensiune rurală;
- Funcțiuni complementare;
- Funcțiuni sportive;
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber, spații verzi amenajate;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație și a acceselor carosabile și pietonale de incintă, locuri de parcare;
- Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât să nu fie percepute din spațiul public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public;
- Activități agricole (agricultură, creșterea animalelor mici, legumicultură, solarii, pepiniere, livezi și pomicultură, cultivarea plantelor cu folosință farmaceutică sau decorativă) cu condiția să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică iar depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării activității să se desfășoare în interiorul construcțiilor; În cazul activităților de creștere a animalelor este obligatorie amplasarea adăpostului pentru acestea la o distanță de cel puțin 10,00 m față de orice locuință;
- Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă pentru turism, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activitate care nu este menționată la Art. 1 și Art. 2.
- Lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

*Notă: Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor detalia în cadrul unor Planuri Urbanistice de Detaliu, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.

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

- Parcela este considerată construibilă dacă respectă cumulativ următoarele:
- acces direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere
- front la stradă de minim 20,00 m;
- adâncimea parcelei de minim 50,00 m (cu respectarea raportului laturilor unde l(lățime) l(lungime) să nu depășească 1/5);
- suprafața parcelei minim 2000,00 mp;
- parcela să fie dispusă cu latura scurtă la stradă.
- În caz de parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante) și cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei și o formă regulată.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Toate construcțiile se vor retrage cu minim 10,00 m de la aliniament;
- Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor comunale / județene, alinierea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv în conformitate cu prevederile legale.

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

- Clădirile se vor amplasa retrase față de limitele laterale cu o distanță egală cu $h/2$, sau nu mai puțin de 4,00 m (unde h reprezintă înălțimea la cornișă sau la fila aticului);
- În cazul învecinării cu alte tipuri de subzone funcționale se vă prevede o retragere egală cu $h/2$, sau nu mai puțin de 5,00 m (unde h reprezintă înălțimea la cornișă sau la fila aticului);
- În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.
- Se impune o retragere de 10,00 m față de limita posterioară a lotului, excepție de la aceasta fac situațiile în care limită posterioară a lotului e determinată de un versant, situație în care se admite o retragere de 5,00 m;
- În situația în care nu se respectă prevederile enumerate mai sus, la prezentul articol, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

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

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Distanța de mai sus se majorează la 6,00 m atunci când încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri;
- Autorizarea unei construcții noi pe o parcelă pe care există deja construcții sau alipirea la pereții existenți plini ai unei clădiri în vedere extinderii acesteia, se realizează cu respectarea indicatorilor urbanistici.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin dovada unui drept de trecere înscris în cartea funciară a ambelor terenuri;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Se vor asigura accese pietonale și accese pentru persoanele cu dizabilități;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;
- Aleile de circulație utilitară sau ocazional carosabile se vor asfalta/dală, iar pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere din agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parări special amenajate - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5;
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, fiind dispuse, de preferat, în exteriorul incintei propriu-zise;
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși S/D+P+M (H max. cornișă – 5,00 m și H max. coamă 8,00 m).

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural;
- 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. (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțional al zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.);
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, săturate, stridente sau închise;
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se va utiliza lemnul sau tâmplăria PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate;
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice;
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Pentru clădirile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta condiționările impuse prin Avizul Ministerului Culturii sau Direcției de Cultură cu aplicarea prevederilor articolului 7.5 ale prezentului regulament.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului. Firidele de bransament amplasate pe fațadele clădirilor vor fi ambinate prin elemente sau panouri decorative care să le mascheze.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi naturale, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20,00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se vor utiliza materiale precum piatră, lemn și metal);
- Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului R.L.U. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate; - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Se interzic gardurile din fier forjat, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- Se impune conservarea împrejmuirilor istorice: porți săsești sau porți românești
- În cazul împrejmuirilor noi, în funcție de arhitectura aleasă se vor respecta următoarele înălțimi:
 - poarta de inspirație românească: 1,70 m; material: lemn cu elemente de zidărie (stâlpii care delimitează poarta pentru pietoni; aceștia pot fi la rândul lor din lemn)
 - poarta de inspirație săsească: se va prelua înălțimea la cornișă a casei (5,50 m), realizându-se zidul specific cu poartă (pentru mașini, animale, utilaje etc) și porțiță (pieton) din lemn care creează impresia frontului continuu
- Este interzisă realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea mai mare de 60 cm la limita dinspre stradă sau spațiul public a parcelelor pe care construcțiile nu sunt amplasate la limita aliniamentului.
- Este interzisă realizarea de împrejmuiri din sau decorate cu: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau polycarbonat celular.
- Se admite realizarea de împrejmuiri opace de-alungul limitelor laterale și posterioare. Împrejmuirile opace vor fi realizate din lemn, ziduri tencuite sau placate cu piatră fasonată sau finisată.
- Împrejmuirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fără decorațiuni sau lemn și pot fi dublate de garduri vegetale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim admis = 30%;
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,5;

M1 – ZONA MIXTĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI DE SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde activități industriale productive si de depozitare, nepoluante și servicii, și se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile diferite sau în profile de servicii pentru producție, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru introducerea unor funcțiuni industriale noi se impune realizarea unei documentații urbanistice de tip P.U.Z.

Zonă care va fi reglementată în urma P.U.Z. va fi definită la nivelul subzonei funcționale din care face parte, dar pe o rază de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone dacă în raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturală sau urbana. Este strict interzisă reglementarea unei singure parcele prin P.U.Z.

P.U.Z. va reglementa în mod obligatoriu: zonificarea funcțională al terenurilor, regimul de înălțime (prin număr de nivele, cota la cornișa/atic, cota la coamă), indicii urbanistici, modul de ocupare și amplasarea pe teren, paletare de materiale și culori, accesele și gestionarea parcajelor.

Se vor include servitutiile stabilite prin P.U.G., precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.

Reglementari obligatorii sau dotări de interes public necesare: se vor include reglementările P.U.G. pentru zona în cauza spre a fi preluate și detaliate de P.U.Z. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în P.U.Z, detaliate și reglementate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ³

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Extinderi, reabilitări sau demolări ale facilităților industriale;

³ Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament;

- Sunt admise lucrări care se înscriu în domeniul industrie și servicii complementare industriei nepoluante și cu grad de risc redus fata de populație;
- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale;
- Funcțiuni industrial;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de gospodărire comunală;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public;
- Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;
- Crearea de noi spații și facilități industriale cu condiția ca acestea să nu introducă în satele aparținătoare comunei industriei poluante.;
- Crearea de noi spații și facilități industriale este permisă doar în afara zonelor de locuințe, în zonele de dezvoltare prevăzute în pug și pe parcele accesibile prin intermediul unei străzi de categoria II, fără ca traficul generat de funcțiunea industrială să străbată zone de locuințe sau balneo-turistice;
- Se vor permite locuințe de serviciu cu condiția ca acestea să nu depășească 120.00 mp, ACD/teren, excepție de la acesta regulă făcând clădirile existente.
- Zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare pentru:
 - Zone naturale protejate de interes național sau local
 - Zone construite protejate
 - Zone de protecție sanitară
 - Zonele de protecție a drumurilor publice
 - Introducerea de funcțiuni industriale în zone neocupate până acum de industrie se va realiza în baza unui studiu de impact asupra zonei

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări;
- Activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi;
- Introducerea de industrii noi poluante;
- Crearea de platforme sau facilități industriale în zona sau în imediata vecinătate a locuințelor;
- Se interzice:
 - Implementarea de funcțiuni industriale generatoare de poluare de orice tip sau trafic intens pe străzi secundare ;
 - Unități cu funcțiuni incompatibile: locuințe, turism, învățământ, culte, etc;
 - Amplasarea de construcții provizorii pe domeniul public;
 - Utilizarea unor terenuri care prezintă riscuri naturale;

SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR⁴

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

- Prin operațiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinație de producție și servicii mixte rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:
 - Au front la stradă cu o lungime de minim 50 m
 - Au suprafața parcelei de minim 5000 mp
 - Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, dar nu mai puțin de 100 m

⁴ Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor detalia în cadrul PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

- Au formă regulată
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de funcțiuni din lista *Utilizări admise cu condiționări* de la art. 2 de mai sus, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permit buna funcționare a activității propuse (dar nu vor avea suprafața mai mică de 2000 mp), cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela;
- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere);

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;
- Pentru extinderi ale unor funcțiuni existente (de extindere, renovare, etc,) noile construcții vor fi retrase de la aliniament cu distanță de minim 10.00 m;

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

- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;
- Pentru extinderi ale unor funcțiuni existente se prevede o retragere fata de limitele laterale și posterioare de proprietate egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m pentru limitele laterale și 10.00 m față de limitele posterioare. Prin amenajările propuse se va permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de necesitate în aceste zone;

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

- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;
- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în această;
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului;
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct;

- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și la depozite/garaje/parcaje;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Se vor asfalta accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 100 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, Anexa 2;
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare;
- Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Dacă funcțiunile industriale prevăzute pe un lot vor fi aprovizionate sau vor livra cu ajutorul unor mașini de mare tonaj, spațiul necesar întoarcerii acestora se va asigura pe lot. Este interzisă ieșirea în strada cu spatele sau intrarea pe parcela cu spatele în cazul autotrenurilor și al autocamioanelor.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi Parter (pentru hale), specific construcțiilor de producție și servicii, dar nu mai mult de 16 m. Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supanțe a spațiului interior;
- Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+2, dar nu mai mult de 10m la cornișă, 13 m la coamă, pentru clădiri de birouri / corpuri administrative, adiacente halelor de producție și servicii și pentru funcțiunile *admise cu condiționări*, conform PUZ și proiectelor de arhitectură elaborate și aprobate conform legii;
- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor cu profil agro-zootehnic este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente cu excepția marcajelor special prevăzute prin legislația de specialitate;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Pentru noile dezvoltări aparținătoare comunei nu se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual;
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare și circulații;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.);
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Se interzice dispunerea supraterană a rețelilor de distribuție gaz și a racordurilor la acestea;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament, minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte de arbori (nu arbuști) cu o lățime de minim 5m de spațiu plantat perimetral, care să formeze o perdea de protecție;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se admite utilizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2.20 m de-a lungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private;
- Este interzisă realizarea de împrejmuiri către spațiul public din: placi prefabricate din beton, piatra spartă, inox, tabla zincată sau vopsită, sau policarbonat celular;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. minim admis = 30% și P.O.T. maxim admis = 70%;**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 1.2;**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse;

M2 – ZONĂ MIXTĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE, AGRO-ZOOTEHNICE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă ce cuprinde activități agricole și zootehnice, precum și activități industriale nepoluante de producție și depozitare, și se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale și agricole conform CAEN) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile diferite sau în profile de servicii pentru producție, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități agricole, industriale și servicii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ⁵

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități agricole (agricultură, creșterea animalelor mici, legumicultură, solarii, pepiniere, livezit și pomicultură, cultivarea plantelor cu folosință farmaceutică sau decorativă) cu condiția să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică iar depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării activității să se desfășoare în interiorul construcțiilor; În cazul activităților de creștere a animalelor este obligatorie amplasarea adăpostului pentru acestea la o distanță de cel puțin 10,00 m față de orice locuință;
- Extinderi, reabilitări sau demolări ale facilităților industriale;
- Sunt admise lucrări care se înscriu în domeniul industrie și servicii complementare industriei nepoluante și cu grad de risc redus fata de populație;
- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale;
- Funcțiuni industriale;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de gospodărire comunală;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public;

⁵ Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament;

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public;
- Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;
- Crearea de noi spații și facilități industriale cu condiția ca acestea să nu introducă în satele aparținătoare comunei industriei poluante.;
- Crearea de noi spații și facilități industriale este permisă doar în afara zonelor de locuințe, în zonele de dezvoltare prevăzute în PUG și pe parcele accesibile prin intermediul unei străzi de categoria ÎI, fără ca traficul generat de funcțiunea industrială să străbată zone de locuințe sau balneo-turistice;
- Se vor permite locuințe de serviciu cu condiția ca acestea să nu depășească 120.00 mp, ACD/teren, excepție de la acesta regulă făcând clădirile existente.
- Zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare pentru:
 - Zone naturale protejate de interes național sau local
 - Zone construite protejate
 - Zone de protecție sanitară
 - Zonele de protecție a drumurilor publice
 - Introducerea de funcțiuni industriale în zone neocupate până acum de industrie se va realiza în baza unui studiu de impact asupra zonei

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2.
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări;
- Activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;

- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi;
- Introducerea de industrii noi poluante;
- Crearea de platforme sau facilități industriale în zona sau în imediata vecinătate a locuințelor;
- Se interzice:
 - Implementarea de funcțiuni industriale generatoare de poluare de orice tip sau trafic intens pe străzi secundare ;
 - Unități cu funcțiuni incompatibile: locuințe, turism, învățământ, culte, etc;
 - Amplasarea de construcții provizorii pe domeniul public;
 - Utilizarea unor terenuri care prezintă riscuri naturale;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR⁶

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

- Prin operațiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinație de producție și servicii mixte rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:
 - Au front la stradă cu o lungime de minim 50 m
 - Au suprafața parcelei de minim 5000 mp
 - Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, dar nu mai puțin de 100 m
 - Au formă regulată
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de funcțiuni din lista *Utilizări admise cu condiționări* de la art. 2 de mai sus, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permit buna funcționare a activității propuse (dar nu vor avea suprafața mai mică de 2000 mp), cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela;
- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere);

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru extinderi ale unor funcțiuni existente (de extindere, renovare, etc,) noile construcții vor fi retrase de la aliniament cu distanță de minim 10.00 m;

⁶ Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor detalia în cadrul PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

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

- Pentru extinderi ale unor funcțiuni existente se prevede o retragere fata de limitele laterale și posterioare de proprietate egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m pentru limitele laterale și 10.00 m față de limitele posterioare. Prin amenajările propuse se va permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de necesitate în aceste zone;

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

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în această;
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului;
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct;
- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și la depozite/garaje/parcaje;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Se vor asfalta accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 100 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, Anexa 2;

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare;
- Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Dacă funcțiunile industriale prevăzute pe un lot vor fi aprovizionate sau vor livra cu ajutorul unor mașini de mare tonaj, spațiul necesar întoarcerii acestora se va asigura pe lot. Este interzisă ieșirea în strada cu spatele sau intrarea pe parcela cu spatele în cazul autotrenurilor și al autocamioanelor.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi Parter, specific construcțiilor agrozootehnice și industriale de producție și depozitare și servicii, dar nu mai mult de 16 m. Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supanțe a spațiului interior;
- Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+2, dar nu mai mult de 10 m la cornișă, 13 m la coamă, pentru clădiri de birouri / corpuri administrative.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor cu profil agrozootehnic și industrial este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente cu excepția marcajelor special prevăzute prin legislația de specialitate;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Pentru noile dezvoltări aparținătoare comunei nu se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual;
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare și circulații;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate;

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.);
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Se interzice dispunerea supraterană a rețelelor de distribuție gaz și a racordurilor la acestea;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment, minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte de arbori (nu arbuști) cu o lățime de minim 5m de spațiu plantat perimetral, care să formeze o perdea de protecție;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se admite utilizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2.20 m de-a lungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private;

- Este interzisă realizarea de împrejurimi către spațiul public din: plăci prefabricate din beton, piatra spartă, inox, tabla zincată sau vopsită, sau policarbonat celular;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. minim admis = 30% și P.O.T. maxim admis = 60%;**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 2.0 și un CUT maxim volumetric, dacă funcțiunea o cere (hale, silozuri, hambare, padocuri închise / acoperite etc.) de maxim 4.0;**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse;

A – ZONA ACTIVITĂȚI AGRICOLE ȘI AGRO-ZOOTEHNICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă de activități productive cu caracter agro-zootehnic nepoluante și servicii complementare se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități cu profil agricol conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru producție, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, sau se află în proces de restructurare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare dezvoltări.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru introducerea unor funcțiuni agro-zootehnice noi se impune realizarea unei documentații urbanistice de tip PUZ.

Zonă care va fi reglementată în urma PUZ va fi definită la nivelul subzonei funcționale din care face parte, dar pe o rază de minim 50 de metri. Se admite reducerea acestei zone dacă în raza de 50 de metri intra elemente de bariera naturală sau urbana. Este strict interzisă reglementarea unei singure parcele prin PUZ.

PUZ va reglementa în mod obligatoriu: zonificarea funcțională al terenurilor, regimul de înălțime (prin număr de nivele, cota la cornișa/atic, cota la coamă), indicii urbanistici, modul de ocupare și amplasarea pe teren, paletare de materiale și culori, accesele și gestionarea parcajelor.

Se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.

Este obligatorie respectarea distanțelor minime de protecție sanitară, conform *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014* publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21.02.2014.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ⁷

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități agricole (agricultură, creșterea animalelor mici, legumicultură, solarii, pepiniere, livezit și pomicultură, cultivarea plantelor cu folosință farmaceutică sau decorativă) cu condiția să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică iar depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării activității să se desfășoare în interiorul construcțiilor; În cazul activităților de creștere a animalelor este obligatorie amplasarea adăpostului pentru acestea la o distanță de cel puțin 10,00 m față de orice locuință;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public;
- Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;
- Se vor permite activitățile agricole sau productive, de depozitare, cu condiția ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de 5 m, în interiorul căreia se vor planta două rânduri de copaci de talie mare sau arbuști de talie medie (peste 2.5m înălțime);
- Se vor permite locuințe de serviciu cu condiția ca acestea să nu depășească 120.00 mp, ACD/teren, excepție de la acesta regulă făcând clădirile existente.
- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

⁷ Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament;

- Crearea de noi spații și facilități agro-zootehnice cu condiția ca acestea să nu creeze discomfort locuitorilor;
- Crearea de noi spații și facilități agro-zootehnice este permisă doar în afara zonelor de locuințe în zonele de dezvoltare prevăzute în PUG și pe parcele accesibile prin intermediul unei străzi de categoria II, fără ca traficul generat de funcțiunea agro-zootehnica să străbată zone de locuințe.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată;
- Divizarea parcelelor prin lucrări topografice sau planuri urbanistice, dacă aceste operațiuni generează loturi cu dimensiuni care nu se încadrează în reglementările menționate mai jos, la Articolele 4 - 9, 12 - 13, 15-17, referitor la condițiile de construibilitate;
- Depozitare de deșeuri animale, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Crearea de platforme sau facilități agro-zootehnice în zona sau în imediata vecinătate a locuințelor;

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

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

- Pentru a fi construibile, toate parcelele (fie existente, fie rezultate din operațiuni de divizare etc.), vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:
 - Au front la stradă cu o lungime de minim 40 m
 - Au suprafața parcelei de minim 2000 mp
 - Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;

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

- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;
- Pentru extinderi ale unor funcțiuni existente se prevede o retragere față de limitele laterale și posterioare de proprietate egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m. Prin amenajările propuse se va permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de necesitate în aceste zone;

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

- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;
- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în această;
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului;
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Orice acces nou la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct;
- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și la depozite/garaje/parcaje;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Se vor asfalta accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 100 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare;

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelor se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, Anexa 2;
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare;
- Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru intervențiile la clădirile existente - înălțimea maximă a clădirilor va fi Parter (un nivel) specifică funcțiunilor de acest tip, și se va detalia prin proiecte de arhitectură avizate și aprobate conform legii, care să permită buna funcționare a activităților propuse. H max. cornișă - 7m, H max. coamă 14m;
- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;
- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri pentru clădirile cu funcțiune administrativă, birouri etc. (P+2E);
- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 25,0 metri pentru clădirile cu funcțiune specifică, respectiv: fânare, silozuri, grajd etc.; Se admit depăși ale înălțimii maxime admise, pentru instalații tehnologice și construcții de susținere a acestora necesare pentru buna funcționare a activității agricole.
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor cu profil agro-zootehnic este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente cu excepția marcajelor special prevăzute prin legislația de specialitate;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Pentru noile dezvoltări aparținătoare comunei nu se admit soluții de echipare edilitară în system individual;
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețelele tehnico-edilitare și circulații;

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.);
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Se interzice dispunerea supraterană a rețelelor de distribuție gaz și a racordurilor la acestea;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei;
- Depozitarea tuturor materialelor necesare / rezultate în urma activității agro-zootehnice va fi făcută în conformitate cu legislația de protecția mediului și sănătatea populației, unitățile fiind obligatoriu a fi dotate cu sisteme tehnico-edilitare necesare diverselor tipuri de activități desfășurate (stații de epurare / pre-epurare, stații filtrare, platforme de depozitare etc.);

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);

- Perimetral, toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de 5 m, în interiorul căreia se vor planta două rânduri de copaci de talie mare și arbuști de talie medie (peste 2.5m înălțime);
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se admite utilizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2.20 m de-a lungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private;
- Este interzisă realizarea de împrejmuiri către spațiul public din: plăci prefabricate din beton, piatra spartă, inox, tabla zincată sau vopsită, sau policarbonat celular;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim admis = 60%;**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 2.0 și un CUT maxim volumetric, dacă funcțiunea o cere (silozuri, construcții atipice etc.) de maxim 4.0;**

SV – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SV1 – subzonă parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;

SV2 – Subzona spații verzi amenajate, pentru agrement și sport;

SV3 – subzonă spații verzi aferentă apelor curgătoare și lacurilor;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona spațiilor verzi cuprinde 3 subzone de referință conform *Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*:

SV1 – Subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;

SV2 – Subzona spații verzi amenajate, pentru agrement și sport;

SV3 – subzona spații verzi aferenta apelor curgătoare și lacurilor;

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Parcurile și locurile de joacă se vor amplasa în proximitatea zonelor de locuit, a instituțiilor și a dotărilor balneo-turistice.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

SV1 – spații plantate, circulații pietonale, mobilier urban, amenajări loisir;

- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- loc de joacă pentru copii;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;

SV2 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale și carosabile
- terenuri de sport și construcții destinate sporturilor;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

SV3 - spații plantate, drum de halaj, carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă, zăvoaiele existente;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SV1, SV2, SV3

- Nu sunt premise alte utilizări decât cele prevăzute la Art. 1 al prezentei secțiuni.
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public;
- Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;

SV2 – este permisă reconversia funcțională cu condiția ca noua funcțiune să fie destinată activităților sportive;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SV1, SV2, SV3

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare, precum și altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2 ;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată;
- Divizarea parcelelor prin lucrări topografice sau planuri urbanistice, dacă aceste operațiuni generează loturi cu dimensiuni care nu se încadrează în reglementările menționate mai jos, la Articolele 4 - 9, 12 - 13, 15-17, referitor la condițiile de construibilitate;
- Depozitare de deșeuri animale, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;

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

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

SV1, SV3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii, (studii de fezabilitate, studiu amenajare peisagistică);

SV2 - dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 30,00 m;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

SV1, SV3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii, (studiu amenajare peisagistică);

SV2 – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica străzii respective;

- retras față de aliniament cu minim 5.00 m în cazul loturilor care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6.00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m, cu

respectarea distanțelor de 13.00 m / 12.00 m / 10.00 m cât și distanțele O.G. 43/1997 pentru drumurile naționale, județene și comunale;

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

SV1, SV3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - (studiu amenajare peisagistică);

SV2 - clădirile vor respecta o retragere minimă de 10.00 m sau jumătate din înălțimea maximă admisă pentru aceasta funcțiune ;

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

SV1, SV2, SV3 - Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor ISU și cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în această;

ART. 8 - CIRCULAȚII ACCESE

SV1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional care vor fi tratate ca alei principale;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

SV2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 m dintr-o circulație publică în mod direct;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

SV3 - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;

- se vor realiza circulații carosabile pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SV1, SV3 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

SV2 - parcajele vor fi dimensionate și amplaste în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SV1 - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 3 m (la cornișă);

SV2 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1E niveluri, (Hmax la cornișă = 8.00 m, la coamă = 14.00 m);

SV3 – nu este cazul;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SV1, SV2 - conform studiilor de specialitate avizate de consiliul local (studii de fezabilitate, studiu amenajare peisagistică);

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plântate;

SV3 – nu este cazul;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SV1, SV2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plântate;

SV3 – nu este cazul

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SV1, SV2, SV3

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Suprafețele ocupate de spații verzi și plantate vor fi de minim 50%;
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

SV1, SV2

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectură contemporană (se vor utiliza materiale de tip piatră, lemn, și metal);
- Stâlpii de susținere, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor;
- Separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni vor consta în garduri semitransparente (se permite ca maxim 40% din această suprafață să fie opacă) cu înălțime fixă de 1,80 m, din care 0,40 m soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu;
- Este interzisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și colorat, din bare de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;

- Este interzisă vopsirea împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu;
- Este interzisă realizarea / placarea soclului împrejuririlor cu beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite;

SV3 – conform normelor specifice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

SV1* – P.O.T. maxim = 10 %;

SV2 – P.O.T. maxim = 20 %;

SV3 – nu este cazul;

Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

SV1 - C.U.T. maxim = 0.2;

SV2 – C.U.T. maxim = 0.4;

SV3 – nu este cazul;

***se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde**

Gc – ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri domeniul public, care adăpostesc funcțiuni de gospodărie comunală din categoria cimitirelor.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Conform normelor de igienă publică instituite prin Ordinul M.A. 119/2014, zona de protecție sanitară a cimitirelor este de 50,00 m în jurul acestora.

În perimetrul zonei de protecție sanitară severă se interzice amplasarea oricărui obiectiv cu excepția celor necesare personalului de întreținere și intervenție.

Suprafețele de teren aflate în zonele de protecție sanitară severă pot fi exploatate agricol cu excepția culturilor de plante folosite în scop alimentar sau furajer. Este interzis accesul animalelor.

Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard opac și o perdea de arbori plantată în afara gardului în cuprinsul zonei de protecție. Între morminte și gard se va păstra o zonă liberă de 3,00 m.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

Intervențiile vizând amenajarea, restructurarea integrală sau parțială a zonelor verzi vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de gospodărie comunală din categoria cimitirelor și funcțiunilor complementare acestora:
- Funcțiuni de cult;
- Clădiri, pavilioane administrative și/sau de serviciu sau întreținere;
- Anexe;
- Crematorii (cu respectarea legislației în vigoare);
- Spații pentru ceremonii funciare (platforme în aer liber, sala de ceremonii funciare);
- Capelă
- Anexe sanitare / de depozitare
- Spații tehnice
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber, spații verzi amenajate;

- Amenajări destinate infrastructurii de circulație și a acceselor carosabile și pietonale de incintă, locuri de parcare;
- Platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura 8,00 mp teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit;
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât să nu fie percepute din spațiul public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public;
- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport pe sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Extinderea dotărilor existente se va realiza în baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D, a unui studiu de impact și în urma obținerii unui aviz din partea Agenției de Mediu.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activitate care nu este menționată la Art. 1 și Art. 2.
- Lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Publicitate comercială prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură;
- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

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

*Notă: Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor detalia în cadrul unor Planuri Urbanistice de Detaliu, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.

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

- Se va păstra parcelarul existent;
- Se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,00 mp și 10,00 mp. teren brut pentru un loc de veci).

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se admite amplasarea pe aliniament a clădirilor administrative în cazul în care țesutul existent învecinat prezintă această caracteristică;
- În cazul zonelor care nu au un specific de ocupare a parcelei și rezolvare a frontului se impune o retragere de 5,00 m care va fi mobilată cu o perdea de vegetație formată din arbori și arbuști.

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

- Pentru investiții noi se vor stabili prin documentații de urbanism de tip P.U.D.
- Pentru extinderi ale unor funcțiuni existente se prevede o retragere față de limitele laterale și posterioare de proprietate egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de minim 5,00 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 m.

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

- Pentru investiții noi se vor stabili prin documentații de urbanism de tip P.U.D.
- Pentru extinderi ale unor funcțiuni existente se prevede o de minim 5,00 m între două clădiri cu funcțiuni diferite;
- Zona mormintelor se amplasează la minim 7,00 m față de împrejmuire; Această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție);

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Aleile de circulație utilitară sau ocazional carosabile se vor asfalta sau vor fi dalate, iar pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice din agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare.
- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, fiind dispuse, de preferat, în exteriorul incintei propriu-zise
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi Parter (un nivel) specifică funcțiunilor de acest tip, și se va detalia prin proiecte de arhitectură avizate și aprobate conform legii, care să permită buna funcționare a activităților propuse. H max. cornișă - 5m, H max. coamă – 8,00 m.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural;
- 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. (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțional al zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.);
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- Culoarele folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise;

- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se va utiliza lemnul sau tâmplăria PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate;
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice;
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- Pentru clădirile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta condiționările impuse prin Avizul Ministerului Culturii sau Direcției de Cultură cu aplicarea prevederilor articolului 7.5 ale prezentului regulament.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului. Firidele de bransament amplasate pe fațadele clădirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care să le mascheze.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Este obligatorie păstrarea unui procent de minim 25% din suprafața cimitirelor noi/ extinderii cimitirelor existente, pentru spații verzi amenajate.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere.
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor
- În zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 5 m, care nu poate fi utilizată pentru morminte.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard opac și o perdea de arbori plantată în afara gardului în cuprinsul zonei de protecție.
- Se admite utilizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2,20 m de-a lungul limitelor de proprietate care separă parcela de terenuri private. Pe limitele care separă fațade zone publice se vor folosi împrejmuiri semiopace cu înălțimea maximă de 1,80 m și socluri opace de 0,60 m. Se recomandă utilizarea gardurilor vii.
- Este interzisă realizarea de împrejmuiri către spațiul public din: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau policarbonat celular.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim admis = 10%;**
- Pentru cimitire suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.50 – 10.00 mp din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1% construcții.
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 0,1;**

TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO – EDILITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri destinate amplasării de echipamente tehnico-edilitare și de producere a energiei regenerabile și se va supune reglementărilor prezente în legislația în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Gospodărie de apă (fronturi de captare, rezervoare de înmagazinare, stație de tratare apă, stații de pompare);
- Stații electrice;
- Centrale electrice;
- Clădiri tehnice și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze);
- Unități funcționale de tip container

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activitate care nu este menționată la Art. 1 și Art. 2.
- Lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Publicitate comercială prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură;
- Construcții provizorii
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective.

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

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se va păstra parcelarul existent;

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera clădirilor de la aliniament va fi de minim 6,00 m.

ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerile laterale și posterioare vor fi de minim 6,00 m.

ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Construcțiile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității.
- Se vor respecta normele tehnice în vigoare.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea echipamentelor de producere a energiei electrice se va detalia prin proiecte tehnice.
- Unitățile funcționale de tip container vor avea o înălțime specifică, de max. 3.5 m.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare sau de echipamente de producere a energiei electrice va fi elaborat conform legislației în vigoare
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Este obligatorie păstrarea unui procent de minim 25% din suprafața parcelei, pentru spații verzi amenajate.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- Se vor realiza plantații înalte de arbori dispuși perimetral astfel încât să creeze o perdea de protecție.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,40 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,00 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim admis = 50%;**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 0,5;**

Cc– ZONA CAI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este definită conform Articolului 19 din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv *"Zona drumurilor 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."*

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, îmbunătățirea circulației, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului. Autorizarea lucrărilor de execuție / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni destinate infrastructurii tehnico-edilitare
- Amenajări destinate infrastructurii rutiere
 - platforma căilor de circulație rutieră și pietonală;

- fâșiile de protecție ale acestora,
 - lucrările de sistematizare verticală,
 - construcțiile de artă inginerască,
 - nodurile rutiere,
 - iluminatul public, mobilier urban;
 - semnalizarea și orientarea rutieră etc.
 - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
 - refugii și treceri de pietoni;
 - rețele tehnico-edilitare;
 - spații verzi amenajate – vegetație de aliniament;
 - scuaruri, zone verzi de aliniament;
 - spații destinate amenajării locurilor de parcare;
 - stații aferente transportului în comun;
 - stații de alimentare electrică a autovehiculelor;
- Elemente signalistică, infrastructură rutieră sau siguranță rutieră
 - În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amenajările de protecție amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.
- Artere ocolitoare, lărgirea străzilor existente sau realizarea unor noi străzi doar în baza documentațiilor de tip P.U.Z.
- Construirea în zona de protecție a drumurilor comunale, județene doar cu avizul/acordul administratorului drumurilor.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice activitate care nu este menționată la Art. 1 și Art. 2.

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- Lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,
- Modernizarea intersecțiilor;
- Realizarea pasajelor supra și subterane;
- Realizarea spațiilor de parcare;

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

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

- Prospectul necesar al drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului.
- Axul drumului este în general axul drumului existent.
- Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor, gabaritelor, axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare).
- În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul
- Înălțimea maximă admisă se va stabili prin studii de specialitate și pe baza normativelor în vigoare aferente prevederilor subzonelor funcționale învecinate și normativelor în vigoare

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare sau de echipamente de producere a energiei electrice va fi elaborat conform legislației în vigoare
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă și joasă, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră;
- Se pot executa plantații (cu un efect protector contra zgomotului) care să diminueze disconfortul cauzat de zgomotul traficului în zonele rezidențiale din preajma drumurilor;
- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate parcarilor sau spațiilor pentru servicii;

- Parcățile vor fi amenajate astfel încât să fie umbrite de copaci sau arbuști;
- În vecinătatea intrării și ieșirii din spațiile pentru odihnă și servicii, plantele trebuie să fie de înălțime limitată, astfel încât să nu optureze vizibilitatea, cu următoarele caracteristici:
 - se vor folosi numai specii care rezistă la poluarea generată de circulații, fără efecte negative asupra creșterii acestora;
 - în funcție de lățimea zonei mediene, arbuștii se pot planta în rânduri sau în grupuri;
 - în ambele cazuri, se va evita monotonia prin schimbarea speciilor acolo unde este posibil.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat și se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 35%; sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului, după caz.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,9; sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului, după caz.

EX – ZONA TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei, în corelare cu U.A.T.-urile învecinate, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor de la limita teritoriului administrative

- **DS – Terenuri cu destinație specială**
- **TA - Terenuri agricole**
- **TF - Terenuri forestiere**
- **TH - Terenuri aflate permanent sub ape**
- **TC - Terenuri ocupate de cai de comunicație**

Terenurile cuprinse în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan, au următorul caracter:

DS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă ce cuprinde imobile și ansambluri cu caracter militar ale M.A.p.N., M.A.I., S.R.I., S.I.E., S.T.S., S.P.P și Ministerului Justiției.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ordinul comun al MLPAT, M.A.p.N., M.A.I., S.R.I., S.I.E., S.T.S., S.P.P. și Ministerul Justiției, nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

Intervenții importante se vor realiza pe baza unui studiu care privește o întreagă incintă / parcelă în înțeles urban.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

În zona imobilelor aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General.

Pe amplasamentele imobilelor Ministerului Apărării Naționale nu vor fi amplasate obiective de investiții, rețele de utilități sau căi de comunicații.

Conform articolului 43 din legea 50/1991, autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special, inclusiv cele executate la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) din aceeași lege (*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 toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - 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, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate*), se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și Ministerul Culturii, în condițiile legii;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții;
- se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, până la elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. de conversie funcțională;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni complementare precum: locuințe de serviciu, servicii de altă natură decât cele DS, industrie nepoluantă și construcțiile aferente, cu condiția elaborării unor documentații de urbanism de tip P.U.Z. de conversie funcțională și a autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al M.D.L.P.A., M.A.p.N. și M.I., Ministrul Justiției, S.R.I., S.I.E., S.T.S. și S.P.P. și ale prezentului Regulament.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA ÎI: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR⁸

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

- se conservă de regulă structura parculară existentă.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul existent se va conserva ;
- în cazul construirii de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune cu respectarea caracterului zonei, în cazul unui front compact sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis) în cazul unui front variabil. În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, în funcție de specificul zonei;
- dimensiunea retragerii se va stabili prin documentații de urbanism de tip P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6.00 m;
- în cazul schimbării funcționale a întregii zone, distanțele față de aliniament se vor stabili prin documentații de urbanism de tip P.U.Z.;

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

⁸ Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor detalia în cadrul PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;
- Pentru extinderi ale unor funcțiuni existente se prevede o retragere fata de limitele laterale și posterioare de proprietate egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.50 m pentru limitele laterale și 6.00 m față de limitele posterioare. Prin amenajările propuse se va permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de necesitate în aceste zone;

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

- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streășină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.50 m;
- În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6.00 m;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 m, direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere de minim 4.00 m, obținut prin una din proprietățile vecine;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. În această situație autorizarea construcțiilor se va face numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, Anexa 2;
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcări la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public sau privat;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor aplica cumulativ următoarele condiții:
 - înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12.00 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20.00 m și respectiv un regim de înălțime de (max. P+3)

- se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată;
- corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.
- Pentru investițiile noi se va stabili prin P.U.Z.;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor cu profil agro-zootehnic este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente cu excepția marcajelor special prevăzute prin legislația de specialitate;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Pentru noile dezvoltări aparținătoare comunei nu se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual;
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețelele tehnico-edilitare și circulații;
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.);
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;
- Se interzice dispunerea supraterană a rețelelor de distribuție gaz și a racordurilor la acestea;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment, minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se admite utilizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2.20 m de-a lungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private;
- Este interzisă realizarea de împrejmuiri către spațiul public din: placi prefabricate din beton, piatra spartă, inox, tabla zincată sau vopsită, sau policarbonat celular;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim admis = 35%;**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 1.05;**

TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism - autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan- cu autorizare direct și este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin Legea fondului funciar nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Zona este reprezentată de toate terenurile situate în extravilanul comunei care se încadrează în categoria de folosință agricolă: arabil, fâneată, pășune, vii, livezi și sunt reprezentate conform planșelor de încadrare și reglementări urbanistice care cuprind teritoriul administrativ al comunei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt permise toate activitățile a fi realizate în extravilan de *Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată* și prevederile *BUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente* și pentru modificarea și completarea *Legii fondului funciar nr. 18/1991*, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt permise toate activitățile de la Art.1 al prezentei secțiuni, cu condiția respectării normelor sanitare și a securității la incendiu, și este obligatorie scoaterea din circuitul agricol definitivă și/sau temporară a terenurilor, după caz, conform legislației în vigoare;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice alte activități care nu sunt cuprinse la Art. 1-2 al prezentei secțiuni, care nu sunt prevăzute în legislație că permise a fi realizate în extravilan.

- activitățile care nu sunt permise a fi realizate în extravilan, pot fi realizate, studiate avizate și aprobate în baza unor documentații de urbanism conform legii.

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

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

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

- suprafața parcelelor trebuie să corespundă necesităților funcțiunilor propuse și permise a fi realizate;

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- acolo unde parcelele au acces la drumurile comunale, județene și naționale, se vor respecta retragerile impuse / date prin avizul C.N.A.I.R. sau conform administratorului drumului din care se va realiza accesul pe parcelă;

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

- construcțiile pot fi amplasate cu respectarea Codului Civil și a normelor de igiena și sănătate publică, conf. OMS 119/2014 și PSI;
- construcțiile menționate la Art. 1 care generează zone de protecție sanitară, conf. OMS 119/2014, se pot autoriza doar în cadrul acestora, iar în cazul în care zonele de protecție sanitare nu se respectă, autorizarea construcțiilor se va realiza în baza studiilor de specialitate.

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

- conform proiectelor de specialitate cu respectarea normelor de protecție sanitară;

Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- este restricționată circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de apă potabilă. Se permite trecerea peste aducțiunile de apă a vehiculelor grele și agabaritice cu condiția efectuării acestora peste poduri sau pasaje denivelate.

Art. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor trebuie să corespundă necesităților funcțiunilor propuse și în concordanță cu înălțimea clădirilor învecinate (mai ales atunci când terenul se învecinează cu o parcelă aflată în intravilan);

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi conform proiectelor și necesității investiției propuse și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile plântate și libere sunt reprezentate de terenurile libere pentru care un se solicită autorizație și pe care se pot realiza activități agricole și, după caz, de vegetație plantată pentru protecție;

Art. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle care vor fi realizate în extravilan, se vor face în baza prevederilor legislației în vigoare și de specialitate pentru scoaterea din circuitul agricol; atunci când acestea fac parte dintr-o investiție mai mare, la stabilirea suprafeței propuse pentru scoatere, vor fi prinse și suprafețele pe care se va realiza împrejurirea;
- dacă este necesară împrejurirea anumitor terenuri agricole pentru protecție față de animale, prădători, etc, acestea se pot autoriza doar pentru împrejuririle care au nici un fel de fundație, stâlpi introduși mecanic, prin înfigere în pământ și panouri din plasă din sârmă/metalică între stâlpi, poziționale deasupra pământului, cu scoatere temporară din circuitul agricol, după caz.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = se va raporta la suprafața scoasă din circuitul agricol – total necesar pentru clădiri, platforme, circulații;

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

C.U.T. Maxim – se va stabili prin proiect, fără depășirea coeficientului maxim admis de lege;

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE

- se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de dezvoltare ale comunei;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizarea și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare.

TF - TERENURI FORESTIERE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conform Art. 5 din R.G.U.

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

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, conform avizului eliberat de către Ministerul Agriculturii și al Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile, Ministerul pentru IMM, Comerț, Turism și Profesii Libere.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoile de cultură, producție ori administrație silvică, iazurilor, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajările silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha, așa cum este menționat în legislația de specialitate.

TH – SUBZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Teritoriul administrativ al comunei este brăzdat de o serie de pâraie tributare Oltului, care formează o rețea caracterizată prin debite relativ mici și constante.

Dintre numeroasele pâraie ce străbat comună Șoarș cele mai importante sunt: pârâul Felmer și pârâul Hârțibaciu.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel, în albiile minore ale cursului de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare infrastructurii de traversare a albiei, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei, de respectare a zonelor de protecție față de malurile apei și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zona de protecție sanitară se delimitează de către autoritatea administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate.

TC - SUBZONĂ OCUPATĂ DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente căilor de comunicație și zonele aferente rețelelor majore de transport utilități: energie electrică, magistrale de transport gaze naturale etc.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Orice intervenție, se reglementează cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- b) unităților zootehnice;
- c) unităților de transporturi;
- d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- e) arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

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

- a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
 - 1.50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2.00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3.00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5.00 m inclusiv;
 - 5.00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5.00 m.
- b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

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

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

-10.00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);

- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10.00 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul drumurilor de interes național (unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice);

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

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

Redactat / Întocmit,
Urb. dipl. Suci Ioan Augustin



Urb. Tiberiu Ștefan Todoran

ANEXA 1 – CLASIFICAREA UTILIZARILOR ADMISE DUPĂ CATEGORIILE DE FOLOSINȚĂ

Funcțiuni administrative

- Sediul primăriei și consiliul local;
- Sediul de instituție, sindicat, cult, fundație, asociație, organizație neguvernamentală, agenție etc.;
- Sediul de birouri;
- Punct poștal.

Funcțiuni financiar-bancare

- Sediul bancar, filială bancară, agenție bancară;
- Sediul societății de asigurări.

Funcțiuni terțiare

- Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 250 mp;
- Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 250 mp;
- Magazin general amplasat în zona centrală, în zona mixtă;
- Piață agroalimentară;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club etc.;

● **Servicii cu acces public:** servicii telecomunicații, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (ghișee), agenție de turism, agenție imobiliară, birouri de traducere, birouri notariale, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), curățătorie de haine, studio foto-video, filială de bibliotecă/ mediatecă, închiriere media, etc.;

● **Servicii profesionale:** cabinet medical de specialitate, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelier de artă, servicii de consultanță juridică sau economică, laborator individual de tehnică dentară, cabinet individual de contabilitate etc.;

● **Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere regeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări etc.

Funcțiuni de locuire

- Locuințe individuale:
- în regim izolat
- în regim cuplat
- în regim înșiruit

- Anexe gospodărești
- Grădini cultivate

Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale

- Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții;
- Mică producție, depozitare, logistică, distribuție și desfacere;
- Parc de activități;
- Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți.

Funcțiuni de cult

- Lăcaș de cult;
- Mănăstire, schit, chilii;
- Anexe ale lăcașurilor de cult.

Funcțiuni de cultură

- Muzeu, galerie de artă, ateliere de artă;
- Bibliotecă, mediatecă;
- Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
- Clubul copiilor;

Funcțiuni de învățământ

- Învățământ preșcolar;
- Școală primară;
- Școală gimnazială;
- After school;
- Grădinițe și creșe.

Funcțiuni de sănătate

- Cabinete de medicină de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete stomatologice;
- Alte unități de sănătate (centru de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
- Creșă sau creșă specială;
- Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, centru pentru persoane cu dizabilități;
- Azil de bătrâni;
- Centru de asistență socială.

Funcțiuni sportive

- Stadion;

- Piscină, ștrand;
- Sală de sport;
- Terenuri de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, tenis etc.
- Terenuri de sport acoperite sezonier;
- Hipodrom, bază hipică;
- Canotaj, agrement nautic;
- Întreținere corporală.

Funcțiuni de turism

- Agenții de turism;
- Puncte de informare turistică;
- Motel;
- Vilă;
- Pensiune turistică;
- Han;
- Hostel;
- Camping;
- Sat de vacanță;
- Pavilioane pentru evenimente, expoziții
- Tabără de vacanță pentru elevi;
- Unitate de alimentație publică.

Amenajări destinate petrecerii timpului liber

- Parcuri, parcuri tematice, scuaruri;
- Pavilioane pentru evenimente, expoziții
- Zone verzi amenajate;
- Locuri de joacă;
- Zone verzi naturale amenajate minimal și întreținute;
- Sisteme de alei pietonale, velo și ocazional carosabile
- Spații pentru administrare și întreținere
- Grupuri sanitare

Funcțiuni industriale

- Hală de producție;
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- Depozit, centru de distribuție și desfacere;
- Incubator de afaceri;
- Parc de activități;

- Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Sediul al serviciilor comunitare de utilități publice;
- Stație de combustibil cu servicii aferente;
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică de transport rutier, terminal de mărfuri;

Funcțiuni de gospodărire comunală

- Sediul al serviciilor publice de gospodărire comunală;
- Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor, târg de animale;
- Cimitir, capelă, sediu administrativ și anexe ale cimitirului;
- Pepinieră, seră;
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate și ale utilajelor din administrarea UAT-ului;
- Adăpost pentru animale de casă;
- Cimitir pentru animale de casă.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- Sediul secundare, puncte de lucru ale regiei, spații și anexe destinate personalului, exclusiv locuințe.

Amenajări destinate infrastructurii de circulație

- Circulații carosabile
- Piste de biciclete
- Trotuare, zone pietonale
- refugii, treceri de pietoni
- Parcaje publice
- Garaje publice
- Spații de staționare
- Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- Stații pentru mijloace de transport în comun
- platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
- Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
- Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

Unități cu destinație specială

- Unitate de poliție;
- Unitate de pompieri.

Funcțiuni agricole

- Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
- Pepinieră viticolă, pepinieră pomicolă;
- Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
- Stație de cercetare agricolă;
- Comerț cu produse brute / prelucrate, realizate în cadrul unităților în cauză
- Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- Drumuri de exploatare agricolă;
- Unitate de sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole;
- Ferme agricole;
- Ferme agro-zootehnice;
- Anexe destinate personalului, exclus locuințe.

ANEXA 2 - NECESARUL DE PARCAJE

SERVICII PRIVATE COMPLEMENTARE ZONELOR DE LOCUINTE

Pentru servicii aferente zonelor de locuințe prestate pe parcela: doua locuri de parcare (suplimentar fata de cele necesare locuiței).

Spatiile comerciale de proximitate vor asigura un loc de parcare pentru mașinile de aprovizionare. In cazul acestor dotări asigurarea de locuri de parcare pentru clienți nu este obligatorie.

Se va asigura pentru personal cate un loc de parcare la 75 mp din SCD*, dar nu mai puțin de un loc de parcare la doi salariați.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, având in vedere caracterul funcțiunii si frecventa publicului.

LOCUINTE

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

FUNCTIUNI TURISTICE COMPLEMENTARE LOCUIRII

- Pensiuni: Se va asigura un loc de parcare la fiecare 5 locuri de cazare
- Hostel: se va sigura cate un loc de parcare la 5 locuri de cazare.
- Bungalouri, cabana turistica, camping, sat de vacanta, pensiune agro-turistica: se va asigura cate un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.
- Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote si locuinte mobile.

INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE COMPLEMENTARE LOCUirii

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcțiunilor.

INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SAU CULTURAL RELIGIOASE

Administrație și servicii publice:

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcțiunilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Funcțiuni de cult:

- Biserici: se va asigura câte un loc de parcare la 20-30 de locuri.
- Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Funcțiuni culturale:

- Expoziții, muzee, târguri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.
- Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Educție:

- Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice, dar nu mai puțin decât două.

Sănătate

- Spitale: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 8 paturi.
- Celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

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

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

INSTITUTII SI SERVICII PRIVATE

Servicii bancare și birouri

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcțiunilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare

Comert

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate față de locurile de parcare rezervate clienților.

Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului

SERVICII TURISTICE

- **Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistică:** se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 15 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

- **Motel:** se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.
- **Tabere școlare:** se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

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

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPĂRI TEHNICO-EDILITARE

- Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD*.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

- Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD*.
- Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*.
- Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD*.
- Activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare.
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.
- Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

ANEXA 3 - TERMENI UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

- **ALINIAMENT** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- **ALINIAREA 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. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0.40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- **ALBIA MAJORĂ** – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).
- **ALBIA MINORĂ** - suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea liberă, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele prin curgerea naturală a apelor.
- **ANEXE ALE LOCUINȚELOR (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 din mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pășuni, magazine, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.
- **AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE** - Actul de autoritate al administrației publice locale - consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale - pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții. Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.
- **AVIZARE/APROBARE**
- **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.
- **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **CERTIFICATUL DE URBANISM** - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor

și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii (Legea nr. 350/2001).

- **COMPOZIȚIA URBANĂ** - este acordul dintre funcțiune, modul de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.
- **CONSTRUIBILITATEA** – 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;
- **DESCHIDERE LA STRADĂ** - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.
- **DESTINAȚIA TERENURILOR** - reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
- **DISTANȚELE MINIME DE PROTECȚIE** - între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.
- **DOCUMENTAȚIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM** - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Structura documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cuprinde:

- planurile de amenajare a teritoriului;
- planurile urbanistice;
- Regulamentele Locale de Urbanism.
- **DOMENIUL PUBLIC** - este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.
- **DRUMURI PUBLICE** - sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- **ECHIPAREA EDILITARĂ** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

- în sistem centralizat: reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică)
- în sistem individual: reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau grup de imobile.
- EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.
- EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.
- FONDUL FORESTIER - este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
- 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:
 - Coeficient 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;
 - Procent 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.

- **ÎNSORIREA CONSTRUCȚIILOR** - se analizează printr-un studiu specific, care determină baza calculelor astronomice părților umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.
- **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI)** – 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 sau de funcțiunea propusă.
- **INTRAVILANUL LOCALITĂȚII** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (Legea nr. 350/2001)
- **ÎMPREJMUIRILE** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.
- **LIMITA INTRAVILANULUI** - este stabilită pe baza Planurilor Urbanistice Generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.
- **LIMITELE UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE** - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative.
- **LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ** – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.
- **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 (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea nr. 50/1991).
- **MONUMENT** - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic (Legea nr. 422/2001, art.3).

- NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).
- OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică:
 - prospecțiunile și explorările geologice;
 - extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
 - instalații pentru producerea energiei electrice;
 - căile de comunicație;
 - deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
 - sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
 - instalații pentru protecția mediului;
 - îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
 - derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
 - stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
 - clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
 - prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri;
 - apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea nr. 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000).
- ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR - față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi;
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise;
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașele de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).
- PARCAJELE – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.
- PARCELA – 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.

- PARCELAREA - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea nr. 350/2001).
- PROFIL STRADAL – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.
- PLANUL URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) - are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.
- PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.
- PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) - are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.
- REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor. (Legea nr. 350/2001).
- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate (L 350/2001, art.49).
- REPARCELARE – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.
- RESURSE ALE SUBSOLULUI - sunt constituite din substanțe minerale utile: hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale combustibile), roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțe nemetalifere și roci utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gaze necombustibile.

- REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.
- REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.
- REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.
- RISCURI TEHNOLOGICE - factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.
- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - 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.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) - societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate). (Legea 350/2001)
- SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE - sunt constituite din totalitatea amenajărilor cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.
- STUDIU DE IMPACT - analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.
- TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - sunt terenuri agroile productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.
- ȚESUT URBAN - reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelor.
- 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 (Legea 350/2001).

- **VOLUMETRIA** - este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.
- **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.
- **ZONA DE PROTECȚIE** – suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate. (Legea 350/2001).
- **ZONA PROTEJATĂ** - zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, înprejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate. (Legea nr. 350/2001)
- **ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI** - este suprafața de teren situată de-o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- **ZONĂ DE RISC NATURAL** – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea nr. 350/2001).
- **ZONELE DE SIGURANȚĂ** – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Anexa 1 Măsurile de prevenire și evitare a impactului potențial conform EA

Măsurile generale

- Respectarea prevederilor Planului de management al ariilor protejate Hârtibaciu – Târnava Mare-Olt;
- Respectarea prevederilor RLU cu privire la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul comunei Șoarș;
- Respectarea zonei de protecție față de cursurile de apă conform Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Realizarea proiectelor în intravilanul localităților, astfel încât afectarea speciilor și habitatelor să fie minimă;
- Monitorizarea prezenței speciilor și habitatelor specifice acestora, precum și a habitatelor de interes comunitar înainte de începerea lucrărilor de construcție și pe parcursul derulării acestora, pentru semnalarea prezenței speciilor (indivizi, cuiburi, urme etc.); anunțarea administratorului ANPIC pentru stabilirea măsurilor de evitare a oricărei forme de impact.
- Lucrările de construcție și cele de dezafectare se vor realiza în afara perioadelor de reproducere ale speciilor;
- Realizarea lucrărilor de ecologizare la finalizarea tuturor investițiilor;
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție/ a deșeurilor de orice fel în interiorul sau în vecinătatea ariilor naturale protejate;
- Se interzice folosirea ierbicidelor, pesticidelor, amendamentelor, a îngrășămintelor chimice sau substanțelor de protecție a plantelor în zonele în care au fost identificate speciile de interes conservativ;
- Pe suprafața ariilor naturale protejate este interzis accesul cu mijloace motorizate care utilizează carburanți fosili în scopul practicării de sporturi, cu excepția drumurilor permise accesului public;
- Respectarea modului de gestionare a deșeurilor stabilit la nivelul UAT ;
- Solicitarea avizului de mediu și a avizului Natura 2000 pentru toate proiectele derulate în interiorul sau în vecinătatea ariilor protejate;
- Reducerea la minim a intervențiilor în perimetrul ariilor protejate;
- Se interzice extragerea de resurse minerale din albia minoră a cursurilor de apă din aria naturală protejată;
- Activitățile de acvacultură și piscicultură se vor realiza cu avizul administratorului, cu respectarea măsurilor propuse prin PM;
- Este interzisă incendierea vegetației, ca măsură de igienizare a terenurilor sau stimulare a creșterii acesteia, cu excepția cazurilor speciale prevăzute de legislația în vigoare;
- Promovarea activităților agricole tradiționale;
- Păstrarea heterogenității habitatelor de pajiști și fânețe umede cu tufărișuri, lunișuri și liziere ale pădurilor umede de foioase, malurile cursurilor de apă cu vegetație bogată, desișurile cu arbuști și povârnișurile umede cu tufărișuri și vegetație abundentă;
- Proprietarii de terenuri aflate în perimetrul ANPIC vor respecta măsurile de management stabilite de administratorul ANPIC în funcție de categoria de folosință;
- Este interzisă dezvoltarea de parcuri eoliene în perimetrul ariei naturale protejate;

- Menținerea traseelor turistice în bune condiții pentru a evita abaterea turiștilor de la potecă, amenajarea unor locuri speciale de campare, realizarea campaniilor de informare și conștientizare cu privire la obiectivele de protecție ale celor două arii protejate;
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conform Art. 5 din R.G.U.;
- 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, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (rețelele de alimentare cu apă, canalizare/ epurare ape uzate, traversări cursuri de apă, etc);
- Respectarea regulamentului privind amplasarea clădirilor temporare cu scop agricol în intravilan - cum sunt de exemplu stânele;
- Respectarea legislației cu privire la numărul câinilor de la stâne și starea jujelelor;
- Armonizarea Planurilor Urbanistice Generale și a evidențelor cadastrale cu rezultatul studiului pe coridoare ecologice și cu alte zone importante (la data curentă nu există astfel de evidențe cadastrale);
- Extinderea viitoare a intravilanului prin PUZ-uri se va face doar în afara coridoarelor/ căilor de migrare a carnivorelor mari (urs și lup);
- La autorizarea construcțiilor / investițiilor se va ține cont de coridoarele critice pentru conservare aferente carnivorelor mari (urs, lup) în vederea menținerii în extravilan;
- Limitarea/interzicerea captărilor de ape curgătoare și îndiguirilor, cum de exemplu microhidrocentrale, pescării observate frecvent lângă case de vacanță aflate lângă cursuri de apă;
- Respectarea ghidului de renovare a clădirilor elaborat de specialiști pe specii de lilieci;
- Realizarea amenajamentelor silvice și schimbarea categoriei de folosință a pășunilor împădurite natural.
- Se interzice accesul cu mijloace motorizate care utilizează carburanți fosili în scopul practicării de sporturi, cu excepția drumurilor permise accesului public.

Măsuri specifice:

Specia/ habitatul afectat/ă	Măsură- descriere
9110* 91Y0 92A0	<u>Măsuri pentru toate habitatele:</u> - asigurarea managementului deșeurilor în etapele de construire, operare și dezafectare a investițiilor - colectarea apelor uzate în etapele de construire, operare și dezafectare a investițiilor - se interzice accesul cu mijloace motorizate care utilizează carburanți fosili în scopul practicării de sporturi, cu excepția drumurilor permise accesului public. - înierbarea cu specii autohtone la finalizarea lucrărilor de construire/dezafectare - se va evita introducerea speciilor alohtone precum: <i>Quercus rubra</i>. - se va evita introducerea speciilor invazive: <i>Robinia pseudoacacia</i>. - autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conform Art. 5 din R.G.U. -la finalizarea tuturor lucrărilor de construcție se va asigura înierbarea/ plantarea cu specii autohtone și controlarea surselor din care se realizează aportul de sol fertil pentru evitarea instalării speciilor invazive - realizarea amenajamentelor silvice și schimbarea categoriei de folosință.

	- acoperirea materialelor de construcție depozitate vrac, descoperite, în organizațiile de șantier; - verificarea stării de funcționare a motoarelor mijloacelor de transport și a utilajelor tehnologice; - reducerea vitezei de deplasare pe drumurile tehnologice; - manipularea pământurilor și a materialelor pulverulente se va face cu respectarea normelor de protecție și securitate a muncii. <u>Măsuri doar pentru habitat 91Y0:</u> - păstrarea unui rând de arbori și a unei benzi de arbuști de lizieră în cazul tăierilor definitive și a celor de substituire – dacă sunt absolut necesare. Această bandă de lizieră să fie de cel puțin 20 de metri lățime. <u>Măsuri doar pentru habitat 92A0:</u> - Se interzice folosirea, deversarea substanțelor poluante sau depozitarea deșeurilor de orice natură pe malul apelor sau în apropierea acestora; - Se va evita introducerea speciilor invazive: <i>Acer negundo</i>; - La finalizarea tuturor lucrărilor de construcție se va asigura înierbarea/ plantarea cu specii autohtone și controlarea surselor din care se realizează aportul de sol fertil pentru evitarea instalării speciilor invazive; - Interzicerea totală a tăierilor cu scop de producție; - Interzicerea pășunatului în habitat; - Interzicerea abandonării deșeurilor și aprinderii focului sau incendierii resturilor vegetale în interiorul și într-o zonă tampon de 500 de metri în jurul habitatelor; - Interzicerea plantării speciilor alohtone în aceste habitate. - Interzicerea regularizării râurilor cu excepția situațiilor ce țin de sănătatea/siguranța populației; - Refacerea vegetației naturale prin permiterea proceselor naturale de regenerare a speciilor autohtone. - RLU prevede: 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 drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (rețelele de alimentare cu apă, canalizare/ epurare ape uzate, traversări cursuri de apă, etc); - Menținerea vegetației de-a lungul râurilor pe o fâșie de minim 10 metri în parchetele de exploatare a lemnului; - Protecția calității biotopurilor ocupate de acest habitat, prin oprirea oricăror lucrări care pot schimba regimul hidric a solului sau nivelul de apă freatică, în interiorul și într-o zonă tampon de 500 de metri în jurul habitatelor;
<i>Ursus arctos</i> <i>Canis Lupus</i>	<u>Măsuri pentru urs și lup:</u> - Respectarea regulamentului privind amplasarea clădirilor temporare cu scop agricol în intravilan - cum sunt de exemplu stănele. - Respectarea legislației cu privire la numărul câinilor de la stâne și starea jujelelor - Capturarea și managementul câinilor hoinari și pisicilor hoinare din extravilan în colaborare cu asociațiile de vânătoare - În zonele locuite, amplasarea containerelor de gunoi se va realiza astfel încât mamiferele/câinii hoinari să nu poată avea acces la acestea. - Reglementarea activităților turistice prin menținerea traseelor turistice în bune condiții pentru a evita abaterea turiștilor de la potecă, amenajarea unor locuri speciale de campare (loc de grătar, sursa de spa, foșoare cu mese și băncuțe pentru servirea mesei, WC-uri ecologic, coșuri pentru gunoiul menajer etc.) și prin campanii de informare și conștientizare - Este interzis accesul în perimetrul ANPIC cu mijloace motorizate care utilizează carburanți fosili în scopul practicării de sporturi, cu excepția drumurilor permise accesului public. - Menținerea unei fâșii de tufișuri și arbuști de minim de 10 m lățime între păduri și pajiști, în special pentru urs. - Menținerea coridoarelor fără construcții. - Respectarea reglementărilor privind amplasarea gardurilor în zonele critice ale coridoarelor. - Armonizarea Planurilor Urbanistice Generale și a evidențelor cadastrale cu rezultatul studiului pe coridoare ecologice și cu alte zone importante (la data curentă nu există astfel de evidențe cadastrale). - La autorizarea construcțiilor / investițiilor se va ține cont de coridoarele critice pentru conservare aferente speciei urs, în vederea menținerii în extravilan - Extinderea viitoare a intravilanului prin PUZ-uri se va face doar în afara coridoarelor/ căilor de migrare a speciei

	-Amplasarea facilităților turistice se va realiza fără perturbarea activității speciei și a ariei de răspândire, la distanțele recomandate prin Planul de Management față de zonele de protecție a bărloagelor - Respectarea legislației naționale și europene cu privire la amplasarea și înființarea rezervației de zimbrii. <u>Măsuri doar pentru urs:</u> -Amenajarea spațiilor de picnic și a spațiilor de campare cu coșuri pentru gunoiul menajer care sunt inaccesibile ursului, respectiv golirea periodică a acestora. -Interzicerea hrănirii artificiale a urșilor; -Păstrarea nealterată a livezilor vechi, mai ales măr, prune, și alte specii -Asigurarea fenomenului de înlocuire treptată a arborilor fructiferi îmbătrânite cu arbori fructiferi tineri - Semnalarea prezenței speciei în zona drumurilor
Lutra lutra	-Pe sectoarele cursurilor de apă din perimetrul ariei naturale protejate se interzice construirea de noi obiective de investiții care conduc la afectarea speciei și a conectivității longitudinale. Excepție fac acele investiții care sunt de interes public major sau sunt destinate sănătății sau securității comunităților locale. -Monitorizarea prezenței speciilor și a mortalității acestora, în perimetrul lucrărilor de intervenție propuse prin PUG în fazele de construcție, operare și dezafectare. -Lucrările hidrotehnice necesare protecției împotriva inundațiilor se vor realiza în afara perioadelor sensibile ale speciei, respectiv februarie-iunie. (februarie-aprilie reproducere / aprilie-iunie predezvoltare) -Se impune respectarea zonei de protecție față de cursurile de apă conform Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare. -Respectarea regulamentului privind amplasarea clădirilor temporare cu scop agricol în intravilan - cum sunt de exemplu stănele. - Respectarea legislației cu privire la numărul câinilor de la stâne și starea juzelelor -Interzicerea construirii pescăriilor de orice fel și cu orice scop fără asigurarea cu gard adecvat impermeabil și nevătămător pentru vidre. -Interzicerea totală a vânătoriei la această specie în interiorul sitului de importanță comunitară precum și pe fondurile de vânătoare din vecinătatea imediată a ariei protejate. -Organizarea de șantier se va amplasa astfel încât să nu perturbe activitatea speciei unde aceasta ar putea fi prezentă. -Se interzice orice acțiune de capturare, deținere sau comercializare a speciei - Reglementarea activităților turistice prin menținerea traseelor turistice în bune condiții pentru a evita abaterea turiștilor de la potecă, amenajarea unor locuri speciale de campare (loc de grătar, sursa de spa, foioșoare cu mese și băncuțe pentru servirea mesei, WC-uri ecologic, coșuri pentru gunoiul menajer etc.) și prin campanii de informare și conștientizare -Dimensionarea lucrărilor la infrastructura tehnico-edilărită și a lucrărilor hidrotehnice, a lucrărilor de îmbunătățiri funciare se va realiza astfel încât parametrii hidrologici din albie să răspundă cerințelor de habitat specific speciei și să asigure menținerea proceselor și funcțiilor ecologice ale speciei. - Se interzice folosirea, deversarea substanțelor poluante sau depozitarea deșeurilor de orice natură în habitatele acvatice, în apropierea acestora sau în zonele în care au fost identificate speciile de interes conservativ. -Se va limita tăierea vegetației ripariene, a arborilor de pe malul cursurilor de apă. -Se recomandă plantarea cu arbori -arin, salcie sau plop pe suprafețele de mal fără vegetație forestieră, în vederea creșterii gradului de umbră a luciilor de apă. -Se interzice depozitarea și/sau abandonarea materialului lemnos provenit din lucrările de exploatare forestieră în albia cursurilor de apă. -Refacerea vegetației naturale prin permiterea proceselor naturale de regenerare a speciilor autohtone. -Menținerea vegetației de-a lungul râurilor pe o fâșie de minim 10 metri în parchetele de exploatare a lemnului. -Păstrarea/refacerea locurilor de reproducere a amfibienilor în văile apelor curgătoare. - Limitarea/interzicerea captărilor de ape curgătoare și îndiguirilor, cum de exemplu microhidrocentrale, pescării observate frecvent lângă case de vacanță aflate lângă cursuri de apă. -Se interzice accesul cu vehicule motorizate în albia pâraielor. -Întreținerea albiilor cursurilor de apă și a văilor torențiale prin îngrijirea vegetației de pe maluri, prin controlul strict asupra depozitării gunoaielor și a altor materiale care pot colmata secțiunea de scurgere a apei;

	- Amplasarea stațiilor de epurare, respectiv a gurilor de evacuare a apelor uzate epurate se va realiza în afara habitatelor specifice speciei <i>Lutra lutra</i> .
<i>Barbastella</i> <i>Barbastellus</i> <i>Myotis</i> <i>myotis</i> <i>Myotis blythii</i> <i>(oxygnathus)</i>	<u>Măsuri pentru toate chiropterele:</u> -În cazul clădirilor unde s-au identificat specii de chiroptere se anunță administratorul ANPIC. -Realizarea de "hop-overs" – coridoare de vegetație de-a lungul sau în jurul infrastructurilor care pot constitui obstacole pentru aceste specii: drumuri, clădiri- între zonele de adăpost și hrănire pentru lilieci. -Conștientizare proprietarilor de clădiri cu adăposturi de lilieci. - Respectarea ghidului de renovare a clădirilor elaborat de specialiștii pe specii de lilieci -Reglementarea iluminatului suprafețelor de apă pentru speciile de lilieci – utilizarea de sisteme de iluminat potrivite pentru această specie. <u>Măsuri doar pentru <i>Barbastella Barbastellus</i>:</u> -Protecția adăposturilor subterane în perioada hibernării și în cursul perioadei de împerechere de toamnă: august-octombrie (hibernare: 1 noiembrie – 31 martie; împerechere de toamnă: august-octombrie) -Trebuie marcați și protejați copacii care oferă adăposturi liliecilor. <u>Măsuri pentru habitate:</u> - Păstrarea unei diversități naturale cu arbori și arbuști din specii autohtone. -Păstrarea elementelor lineare de vegetație-garduri vii, șiruri de arbori, ca elemente de conexiune între adăposturi și habitate de hrănire -Reducerea folosirii pesticidelor, în primul rând în vegetația din jurul suprafețelor de apă și la liziera pădurilor. -Prevenirea poluării surselor de apă. -Limitarea poluării fonice și luminoase în apropierea adăposturilor, rutelor de zbor și habitatelor de hrănire. <u>Măsuri doar pentru <i>Myotis myotis</i> și <i>Myotis blythii (oxygnathus)</i>:</u> -Protecția adăposturilor subterane, reducerea deranjării la minim în perioadele sensibile-octombrie-martie, mai-august, în funcție de modul de folosire-adăposturi de hibernare sau de vară. -Protecția clădirilor cu colonii; informarea proprietarilor, administratorilor clădirilor asupra prezenței liliecilor și beneficiile aduse de aceste mamifere. -Curățarea de excremente a locurilor ocupate de colonie-pod, turn- în perioadele când colonia nu este prezentă, în majoritatea cazurilor excrementele acumulate în cantitate mare sub colonie sunt cauza principală a neplăcerilor cauzate și a atitudinii negative față de lilieci. -În cazul renovării de clădiri lucrările trebuie programate în afara perioadei sensibile de vară-formarea coloniilor de naștere și creșterea puilor; trebuie păstrate caracteristicile adăpostului (se vor executa în perioada de toamnă-primăvară: după data de 15 august și înainte de 1 mai); <u>Măsuri pentru habitate:</u> -Păstrarea elementelor lineare de vegetație-garduri vii, șiruri de arbori, ca elemente de conexiune între adăposturi și habitate de hrănire. -Păstrarea pajiștilor și pășunilor folosite în mod extensiv, cu garduri vii și grupuri de arbori. -Reducerea folosirii pesticidelor. -Prevenirea poluării surselor de apă. -Limitarea poluării fonice și luminoase în apropierea adăposturilor, rutelor de zbor și habitatelor de hrănire
<i>Anthus campestris</i> <i>Aquila pomarina</i> <i>Ciconia nigra</i> <i>Ciconia ciconia</i> <i>Circaetus gallicus</i> <i>Circus cyaneus</i>	-Se interzice folosirea, deversarea substanțelor poluante sau depozitarea deșeurilor de orice natură în alte zone decât cele reglementate. -Arderea vegetației, ca măsură de igienizare a terenurilor sau stimulare a creșterii acesteia este interzisă, cu excepția cazurilor speciale prevăzute de legislația în vigoare. -Este interzis accesul în perimetrul ANPIC cu mijloace motorizate care utilizează carburanți fosili în scopul practicării de sporturi, cu excepția drumurilor permise accesului public. -Menținerea aliniamentelor de arbori de-a lungul drumurilor modernizate/reabilitate. -Lucrările de îndepărtare / replantare a aliniamentelor de arbori se vor face cu avizul administratorul ANPIC. -În cazul în care în timpul lucrărilor de construcție /dezafectare a obiectivelor PUG, în perimetrul lucrărilor se identifică cuiburi, beneficiarul va avea în vedere relocarea acestora cu avizul administratorului ANPIC.

<i>Crex crex</i>	-Interzicerea transformării pajiștilor naturale în pajiști artificiale, prin ararea și semănarea lor. Interzicerea transformării pajiștilor în terenuri arabile.
<i>Dendrocopos leucotos</i>	-Realizarea amenajamentelor silvice și schimbarea categoriei de folosință a pășunilor împădurite natural.
<i>Dendrocopos medius</i>	-Respectarea prevederilor RLU cu privire la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul comunei Șoarș.
<i>Dryocopus martius</i>	-Respectarea legislației cu privire la numărul câinilor de la stâne și starea juzelelor.
<i>Falco vespertinus</i>	-Refacerea traseelor degradate și înlocuirea stâlpilor de lemn (unde au mai rămas) cu cei de beton se va realiza cu relocarea cuiburilor pe noii stâlpi /asigurarea și amplasarea suporturilor de cuiburi, numai cu avizul administratorului ANPIC.
<i>Ficedula parva</i>	-Pozarea subterană a rețelelor de alimentare cu energie electrică/ telefonie se va face cu menținerea stâlpilor pe care există cuiburi de barză.
<i>Ficedula albicollis</i>	-Conștientizare proprietarilor de clădiri cu adăposturi de cuiburi de barză.
<i>Lanius collurio</i>	-Proprietarii de terenuri aflate în perimetrul ANPIC vor respecta măsurile de management stabilite de administratorul ANPIC în funcție de categoria de folosință.
<i>Lanius minor</i>	-Menținerea arborilor bătrâni, asigurarea menținerii lemnului mort, conform fișelor speciilor și habitatelor
<i>Lullula arborea</i>	-Se vor respecta instrucțiunile din Măsura de agromediu
<i>Pernis apivorus</i>	-Pentru parcele de peste 5 hectare, se lasă necultivată o fâșie de min 7%-fâșia poate fi acoperită de vegetație ierboasă, arbuști, arbori, pomi fructiferi și altele asemenea.
<i>Picus canus</i>	- Menținerea a minim 5% maxim 15% vegetație arbustivă pe pajiști cu precădere pe pantele de peste 15 grade. Menținerea vegetației nu se va face numai de-a lungul văilor, ci dispersat pe întreaga suprafață a pajiștilor .
<i>Strix uralensis</i>	- Curățirea pajiștilor prin tăierea arbuștilor se face doar în perioada 1 octombrie – 28 februarie,
<i>Sylvia nisoria</i>	- Menținerea cu precădere de arbori și arbuști fructiferi-pentru urs și speciile de păsări.
	- Menținerea a minim 1 arbor la hectar/grupuri sau izolați, în special arbori izolați.
	- Plantarea de arbori și arbuști fructiferi din soiuri locale și specii sălbatice autohtone.
	-Interzicerea incendiilor pajiștilor. Trebuie totuși menționat, că incendierea neregulată a pajiștilor poate avea efecte benefice asupra efectivelor de ciocârlie de pădure, astfel dacă în viitor menținerea pajiștilor va fi o problemă din cauza declinului pășunatului, incendiile pot fi considerate o opțiune.
	-Lucrările de construcție și cele de dezafectare se vor realiza în afara perioadelor de reproducere ale speciilor de păsări 15 martie-30 iunie.
	-Organizările de șantier se vor amplasa astfel încât să nu perturbe activitatea speciilor de păsări unde acestea ar putea fi prezente.
	-Reglementarea activităților turistice prin menținerea traseelor turistice în bune condiții pentru a evita abaterea turiștilor de la potecă, amenajarea unor locuri speciale de campare (loc de grătar, sursa de spa, foșoare cu mese și băncuțe pentru servirea mesei, WC-uri ecologic, coșuri pentru gunoiul menajer etc.) și prin campanii de informare și conștientizare
	-Dimensionarea lucrărilor hidrotehnice se va realiza astfel încât parametrii hidrologici din albie să asigure menținerea proceselor și funcțiilor ecologice. Lucrările hidrotehnice se vor realiza în conformitate cu prevederile studiului de inundabilitate.
	-Interzicerea folosirii insecticidelor în păduri și pajiști.
	-Se interzice braconajul, otrăvirea sau utilizarea capcanelor pentru speciile de păsări <i>Pernis apivorus</i> , <i>Circaetus gallicus</i> , <i>Circus cyaneus</i> , <i>Aquila pomarina</i> , <i>Falco vespertinus</i> .
	-Se interzice distrugerea cuiburilor/adăposturilor și reducerea efectivelor populaționale ale speciilor <i>Crex crex</i> și <i>Lullula arborea</i>

	-Interzicerea totală a pășunatului în habitatele de cuibărit a <i>Crex crex</i> sau cel puțin excluderea din suprafața de pășunat a terenurilor plane din lunca văilor în perioada 15 aprilie – 31 iulie. - Lucrările de curățare a pășunilor/fânațelor trebuie realizate în afara perioadei de cuibărit, în cursul lunilor septembrie – februarie pentru speciile cuibăritoare în zone deschise și semideschise. -Cositul va începe fie după data de 1 iulie sau după data de 1 august, măsură ce necesită plăți compensatorii. -Pozarea subterană a rețelelor de alimentare cu energie electrică/ telefonie se va face cu menținerea stâlpilor pe care există cuiburi de barză. -Izolarea liniilor de medie tensiune pentru protecția berzelor, a păsărilor răpitoare și a altor specii de talie mare.
--	--

Anexa 2 - Măsurile de management specifice conform Anexei 13 - FIȘELE HABITATELOR ȘI SPECIILOR din Planul de management al Ariei Protejate Hârtibaciu-Târnava Mare-Olt:

Habitat:

Habitat	Măsurile de management suplimentare pentru habitat	Măsurile de management pentru specii
91I0 Vegetație de silvostepă eurosiberiană cu Quercus_spp	-monitorizarea modului în care se execută lucrările silvice. -monitorizare specii invazive. -îndepărtare specii invazive. -utilizare atelaje pentru scos-apropiat.	-menținerea arborilor bătrâni și scorburoși, a lemnului mort-pe picior și la sol. -menținerea condițiilor pentru bălți temporare. -păstrarea tufărișurilor la liziera pădurii
91Y0 Păduri dacice de stejar și carpen	-monitorizarea modului în care se execută lucrările silvice -monitorizare specii invazive -îndepărtare specii invazive -utilizare atelaje pentru scos-apropiat	-menținerea arborilor bătrâni și scorburoși, a lemnului mort-pe picior și la sol. -păstrarea tufărișurilor la liziera pădurii
92A0 Zăvoaie cu Salix alba și Populus alba	-Protecția calității biotopurilor ocupate de acest habitat, prin oprirea oricăror lucrări care pot schimba regimul hidric a solului sau nivelul de apă freatică, în interiorul și într-o zonă tampon de 500 de metri în jurul habitatelor; -Interzicerea totală a tăierilor cu scop de producție; -Promovarea regenerării naturale a arborilor și arbuștilor speciilor autohtoni; -Interzicerea pășunatului în habitat; -Interzicerea abandonării deșeurilor și aprinderii focului sau incendierii resturilor vegetale în interiorul și într-o zonă tampon de 500 de metri în jurul habitatelor; -Eliminarea speciilor invazive. -monitorizarea modului în care se execută lucrările silvice -reconstrucție ecologică-dacă este necesar.	-Menținerea de arbori bătrâni și scorburoși, a lemnului mort-pe picior și la sol.
9130 Păduri de fag de tip Asperulo-Fagetum	-monitorizarea modului în care se execută lucrările silvice. -utilizare atelaje pentru scos-apropiat. -interzicerea pășunatului în habitat. -menținerea compoziției specifice naturale în arboret. -interzicerea abandonării deșeurilor și aprinderii focului sau incendierii resturilor vegetale în interiorul sau în jurul habitatelor-pe o rază de 500 m.	-menținerea arborilor bătrâni și scorburoși, a lemnului mort-pe picior și la sol. -menținerea condițiilor pentru bălți temporare. -păstrarea tufărișurilor la liziera pădurii.
9170 Păduri de stejar cu carpen de tip Galio—Carpinetum	-monitorizarea modului în care se execută lucrările silvice. -monitorizare specii invazive. -îndepărtare specii invazive. -utilizare atelaje pentru scos-apropiat.	-menținerea arborilor bătrâni și scorburoși, a lemnului mort-pe picior și la sol. -păstrarea tufărișurilor la liziera pădurii -menținerea condițiilor pentru bălți temporare

Specii de interes comunitar:

Specii	Măsuri de management propuse pentru menținerea sau atingerea stării de conservare favorabilă	Măsuri de conservare specifice
<i>Ursus arctos</i>	<u>Asigurarea conectivității habitatelor prin:</u> - asigurarea trecătorilor-pasajelor prin șoselele sau drumurile cu trafic semnificant. - asigurarea unui statut de protecție a zonelor învecinate sitului, folosite de carnivore mari la deplasări. - asigurarea trecătorilor prin văile în care urmează a fi construite clădiri. - protejarea zonelor împădurite care formează rețea pe creste și văi. <u>Asigurarea conectivității habitatelor umede prin:</u> - asigurarea trecătorilor-pasajelor prin/sub șoselele sau drumurile cu trafic semnificant - asigurarea trecătorilor prin văile în care urmează a fi construite clădiri. - să se evite activitățile care contribuie la cumulara următoarelor factori de risc într-o secțiune mai scurtă de râu decât 600 m: - exploatare forestieră în preajmă. - ecluză, stăvilire, baraj. - prezența frecventă a câinilor pe mal. <u>Asigurarea bazei trofice-de toamnă, pentru urs prin:</u> - păstrarea nealterată a livezilor vechi, mai ales măr, prune, și alte specii - asigurarea fenomenului de înlocuire treptată a arborilor fructiferi îmbătrânite cu arbori fructiferi tinere - păstrarea arborilor sălbatici fructiferi, în special păr sălbatic - lăsarea unor suprafețe suficiente -40% din suprafața totală a pădurilor, de arbori bătrâni în pădurile de fag, gorun și stejar - lăsarea unui număr de arbori bătrâni din toate speciile de arbori fructiferi sălbatici-cireș, păr, măr, stejar/gorun, fag, pe fiecare hectar de pădure tăiată. O mulțime de specii de mamifere și păsări depind de fructificația unor arbori cum sunt ele înșirate mai sus. Majoritatea arborilor producătoare de fruct au ciclicitate și produc în diferite perioade ale anului. Speciile de <i>Fagus</i> și <i>Quercus</i> în anumiți ani nu produc aproape deloc în alți ani produc cantitate mică iar din când în când produc din belșug. <u>Reducerea conflictelor urs-om prin:</u> - asigurarea compensării crescătorilor de animale în cazul pagubelor provocate de urși în șeptel. - asigurarea compensării fermierilor în cazul pagubelor provocate de urși în culturi. - promovarea măsurilor de prevenire a pagubelor. - Interzicerea hrănirii artificiale al urșilor. - Gestionarea corespunzătoare a deșeurilor. - Eradicarea urșilor habituați cu oamenii.	Nu sunt măsuri
<i>Canis lupus</i>	<u>Asigurarea conectivității habitatelor prin:</u> - asigurarea trecătorilor/pasajelor, prin șoselele sau drumurile cu traffic semnificant. - asigurarea unui statut de protecție a zonelor învecinate sitului, folosite de carnivore mari la deplasări. - asigurarea trecătorilor prin văile în care urmează a fi construite clădiri. - protejarea zonelor împădurite care formează rețea pe creste și văi. <u>Asigurarea conectivității habitatelor umede prin:</u> - asigurarea trecătorilor/pasajelor, prin/sub șoselele sau drumurile cu trafic semnificant (Jędrzejewski et al. 2009)	1.interzicerea extinderii zonelor de intravilan în zonele utilizate pentru pasaj. 2.păstrarea pâlcurilor de vegetație forestieră existente. 3.Reducerea cotelor de selecție cu 30% la ungulate, în interiorul sitului de importanță comunitară și pe fondurile din jurul acestuia.

Specii	Măsuri de management propuse pentru menținerea sau atingerea stării de conservare favorabilă	Măsuri de conservare specifice
	- asigurarea trecătorilor prin văile în care urmează a fi construite clădiri. - să se evite activitățile care contribuie la cumulearea următoarelor factori de risc într-o secțiune mai scurtă de râu decât 600 m: - exploatare forestieră în preajmă. - ecluză, stăvilire, baraj. - prezența frecventă a câinilor pe mal. <u>Asigurarea bazei trofice pentru lupi prin:</u> -interzicerea vânătorii de selecție la ungulate în interiorul sitului de importanță comunitară și pe fondurile din jurul acestora. -declararea ca zonă de liniște totală a vânatului-după Legea vânătorii zonă de liniște înseamnă: suprafața stabilită în cadrul unui fond de vânătoare, delimitată și marcată pe teren prin semne vizibile și distinctive, destinată să asigure condiții de viață optime faunei cinegetice existente în cadrul fondului de vânătoare respectiv, indiferent de anotimp. -acceptarea fenomenului de prădare la șeptel ca fenomen natural care trebuie ameliorată treptat cu introducerea a unor măsuri de prevenire a pagubelor și în paralel cu prevenirea pagubelor trebuie asigurată viabilitatea populațiilor sălbatice de ungulate, iepure de câmp și păsări. -promovarea măsurilor de prevenire a pagubelor. -obligarea purtării juzeului la câștile ciobănești. <u>Asigurarea bazei trofice pentru lupi prin:</u> -interzicerea vânătorii de selecție la ungulate în interiorul sitului de importanță comunitară și pe fondurile din jurul acestora. -declararea ca zonă de liniște totală a vânatului-după Legea vânătorii zonă de liniște înseamnă: suprafața stabilită în cadrul unui fond de vânătoare, delimitată și marcată pe teren prin semne vizibile și distinctive, destinată să asigure condiții de viață optime faunei cinegetice existente în cadrul fondului de vânătoare respectiv, indiferent de anotimp. -acceptarea fenomenului de prădare la șeptel ca fenomen natural care trebuie ameliorată treptat cu introducerea a unor măsuri de prevenire a pagubelor și în paralel cu prevenirea pagubelor trebuie asigurată viabilitatea populațiilor sălbatice de ungulate, iepure de câmp și păsări. -promovarea măsurilor de prevenire a pagubelor. -obligarea purtării juzeului la câștile ciobănești. -Declararea zonelor cu înclinație de peste 45 grade și văile accidentate ca zonă de liniște totală a vânatului -asigurarea a mai multor nuclee protejate din subpopulațiile de lupi în interiorul și în jurul ariei protejate care poate asigura recolonizarea lupilor - asigurarea coridoarelor care pot asigura recolonizarea lupilor - controlarea câinilor hoinari-ca factori potențiali care transmit bolile specifice canidelor, fără a periclita câștile ciobănești utilizați la stâne în mod regulamentar - a nu se folosi momeli antirabice numai dacă este justificat și strict necesar-cu toate că rabia este un factor periclitant pentru subpopulația de lupi a unor arii protejate mai mici totodată este și factorul natural care pe lângă conflictele intra specifice controlează populația canidelor. Eradicarea totală a epidemiei rabice poate conduce la alte boli care preiau locul rabiei dar împotriva cărora nu avem instrumentul necesar pentru a controla. - controlarea câinilor hoinari cu reglementări privind obligațiile proprietarilor câinilor pe raza sitului - castrarea câinilor care nu sunt ținuți pentru înmulțire	4.Câștile ciobănești vor purta obligatoriu juzeu, conform prevederilor legale. 5.Capturarea și managementul câinilor hoinari. 6.Promovarea măsurilor de prevenire a pagubelor cum ar fi folosirea gardurilor electrice în jurul fermelor, șeptelului, terenuri agricole. 7.pășunarea animalelor domestice doar pe timpul zilei. 8.interzicerea pășunatului în suprafețele păduroase. 9.animalele care nu pot ține pasul cu turma vor fi lăsate la stână, ca de exemplu oi și capre cu unghiile infectate. 10.închiderea animalelor pe timpul nopții, în strungă, coșar și mutarea frecventă a strungii pentru a preveni infecția unghiilor animalelor. 11.dresarea câinilor să stea lângă turmă chiar și în timpul unui atac și să nu părăsească turma pentru gonirea lupilor-a nu se încuraja câștile să gonească lupii, strategia lupilor fiind atragerea câinilor și ciobanilor prin atacuri false sau întrerupte, atacul real asupra oilor se întâmplă după ce câștile și sau ciobanii încep să gonească lupii. 12.supravegherea continuă a turmelor. 13.Extinderea intravilanului doar în afara coridoarelor/căștilor de migrare a speciei. 14.Amplasarea parcurilor de panouri fotovoltaice și solare din afara ariei protejate/dar limitrof doar în afara culuarelor de migrare pentru această specie.

Specii	Măsuri de management propuse pentru menținerea sau atingerea stării de conservare favorabilă	Măsuri de conservare specifice
	- eradicarea câinilor întâlniți în natură cu instrumente care nu periclitează speciile sălbatice, câinii ciobănești utilizați la stâne sau oamenii-a nu se folosi nici un fel de capcană care omoară, momeli cu otravă sau contraceptiv. - asigurarea prosperării naturale a populației de lupi -membrii unei haite sănătoase de lup nu se hibridizează cu aceștia pe când un lup solitar se împerechează la nevoie cu câini.	
Lutra lutra	<u>Asigurarea bazei trofice pentru vidră prin:</u> - asigurarea prin baze științifice a re/populărilor apelor curgătoare cu specii de pești, cum de exemplu în unele cazuri popularea unor specii poate duce la dispariția altora. - controlarea braconajului la pești în apele curgătoare - păstrarea/refacerea locurilor de reproducere a amfibienilor în văile apelor curgătoare - limitarea/interzicerea captărilor de ape curgătoare și îndiguirilor, cum de exemplu microhidrocentrale, pescării observate frecvent lângă case de vacanță aflate lângă cursuri de apă. Reducerea conflictelor vidră-om prin: - asigurarea compensării crescătorilor de pești în cazul pagubelor provocate de vidre în pescării/păstrăvărie. - promovarea măsurilor de prevenire a pagubelor. - controlarea braconajului la păstrăvărie și pescării. - interzicerea construirii pescăriilor de orice fel și cu orice scop fără asigurarea cu gard adecvat impermeabil și nevătămător pentru vidre. <u>Asigurarea prosperării naturale a populației vidră prin:</u> - interzicerea totală a vânătorii la această specie în interiorul sitului de importanță comunitară precum și pe fondurile de vânătoare din vecinătatea imediată a ariei protejate. În cazul de față asta înseamnă întreaga rază a Ariilor protejate Hârtibaciu-Târnavă Mare-Olt, inclusiv ROSPA0099 Podișul Hârtibaciului și fondurile marginale. - controlarea braconajului	Nu sunt măsuri
Barbastella barbastrellus	<u>Măsuri pentru adăposturi</u> • Protecția adăposturilor subterane în perioada hibernării și în cursul perioadei de împerechere de toamnă: august-octombrie. • În cazul închiderii unor adăposturi subterane montarea unor grilaje sau garduri adecvate, tolerate de această specie: - 130 mm spațiu de zbor între barele orizontale= distanță mai mare între centrul barelor orizontale, depinzând de lățimea barelor. - peste 450 mm spațiu de zbor între barele verticale-maxim 750 mm. • Protecția pădurilor mature de foioase, păstrarea arborilor bătrâni cu scorburi, care pot servi ca adăposturi. <u>Măsuri pentru habitate</u> I. Protecția pădurilor mature de foioase și mixte, ele fiind habitate de hrănire și adăposturi în perioada activă a anului. II. Păstrarea unei diversități naturale cu arbori și arbuști din specii autohtone. III. Păstrarea elementelor lineare de vegetație-garduri vii, șiruri de arbori, ca elemente de conexiune între adăposturi și habitate de hrănire. IV. Reducerea folosirii pesticidelor, în primul rând în vegetația din jurul suprafețelor de apă și la liziera pădurilor. V. Prevenirea poluării surselor de apă. VI. Limitarea poluării fonice și luminoase în apropierea adăposturilor, rutelor de zbor și habitatelor de hrănire. <u>Măsuri specifice de management pentru liliacul cârn-Barbastella barbastrellus în habitate forestiere</u>	Nu sunt măsuri

Specii	Măsuri de management propuse pentru menținerea sau atingerea stării de conservare favorabilă	Măsuri de conservare specifice
	• Protecția pădurilor de foioase, ele oferind cele mai importante habitate de hrănire și adăposturi pentru această specie. • Dacă sunt efectuate tăieri acest lucru trebuie realizat în mod selectiv. • Păstrarea elementelor lineare de vegetație-șiruri de arbori, garduri vii, care oferă conexiune între diferite blocuri de pădure. - Menținerea unui număr de 25-30 adăposturi/scorburi pe hectar, acesta însemnând 7-10 copaci cu scorburi pe hectar. - Trebuie marcați și protejați copacii care oferă adăposturi liliecilor. - Susținerea unui coronament cu producție mare de hrană – favorizarea speciilor de foioase specifice locului, de exemplu stejar, fag, carpen-specii cu abundență mare de insecte. - Păstrarea unei diversități naturale cu arbori și arbuști din specii autohtone. - Menținerea lemnului mort în pădure – acest lucru favorizează diversitatea de insecte. - Pentru această specie este extrem de importantă diversitatea mare de lepidoptere în pădure. - Menținerea suprafețelor de apă stătătoare și curgătoare în păduri – acestea servesc atât ca habitate de hrănire și surse de apă, cât și rute de zbor. - Restabilirea zonelor umede din păduri prin închiderea drenajelor și/sau schimbarea cursurilor de curgere. - Prevenirea poluării surselor de apă. - Reducerea folosirii pesticidelor.	
Myotis myotis Myotis oxygnathus	Liliacul comun-Myotis myotis și liliacul comun mic-Myotis oxygnathus sunt foarte asemănătoare din punct de vedere morfologic, identificarea lor nu este posibilă în cazul exemplarelor observate de la distanță sau cu metode acustice. În zona de studiu formează colonii mixte. Datorită acestor aspecte, în cazul celor două specii măsurile de management sunt prezentate împreună. <u>Adăposturi</u> • Protecția adăposturilor subterane, reducerea deranjării la minim în perioadele sensibile-octombrie-martie, mai-august, în funcție de modul de folosire-adăposturi de hibernare sau de vară. • Montarea unor grilaje sau garduri adecvate, tolerate de aceste specii, în cazul unor peșteri: • 130 mm spațiu de zbor între barele orizontale= distanță mai mare între centrul barelor orizontale, depinzând de lățimea barelor. • peste 450 mm spațiu de zbor între barele verticale și maxim 750 mm. • Protecția clădirilor cu colonii; informarea proprietarilor, administratorilor clădirilor asupra prezenței liliecilor și beneficiile aduse de aceste mamifere. • Curățarea de excremente a locurilor ocupate de colonie-pod, turn- în perioadele când colonia nu este prezentă – în majoritatea cazurilor excrementele acumulate în cantitate mare sub colonie sunt cauza principală a neplăcerilor cauzate și a atitudinii negative față de lilieci. • În cazul renovării acestor clădiri lucrările trebuie programate în afara perioadei sensibile de vară-formarea coloniilor de naștere și creșterea puilor; trebuie păstrate caracteristicile adăpostului. <u>Habitat</u> • Conservarea pădurilor mature de foioase și mixte. • Păstrarea elementelor lineare de vegetație-garduri vii, șiruri de arbori, ca elemente de conexiune între adăposturi și habitate de hrănire. • Păstrarea pajiștilor și pășunilor folosite în mod extensiv, cu garduri vii și grupuri de arbori. • Reducerea folosirii pesticidelor. • Prevenirea poluării surselor de apă.	Nu sunt măsuri

Specii	Măsuri de management propuse pentru menținerea sau atingerea stării de conservare favorabilă	Măsuri de conservare specifice
	Limitarea poluării fonice și luminoase în apropierea adăposturilor, rutelor de zbor și habitatelor de hrănire.	

Păsări:

Specii/grupe de specii cu cerințe similare de păsări de interes comunitar	Măsuri de management
<u>Păsări răpitoare de zi:</u> Aquila pomarina Circaetus gallicus Pernis apivorus	<u>Toate speciile:</u> <u>Locurile de cuibărit:</u> Măsurile generale pentru protecția locurilor de cuibărit-numărul preexistențelor lăsați după defrișare, procentul pădurilor bătrâne: - Specia necesită restricționarea lucrărilor forestiere în pădurile bătrâne în perioada 15 martie-15 august. - În cazul identificării cuiburilor se vor crea două zone de protecție, care pot fi desființate după 6 ani de la data ultimei ocazii în care cuibul a fost ocupat. În prima zonă, cu o rază de 100 m în jurul cuiburilor, trebuie interzis orice fel de tăiere și activitate silvică. A doua zonă, cel de tampon va avea o rază de 300 m în jurul cuibului, unde trebuie evitat orice fel de deranj în perioada de cuibărit-15 martie-15 august: - orice lucrare forestieră trebuie efectuată în afara perioadei de cuibărit - interzicerea activităților de recreere - interzicerea amplasării construcțiilor vânătoarești - interzicerea accesului vehiculelor motorizate în afara drumurilor publice <u>Habitatele de hrănire și hrana:</u> Administratorul va delimita zone de protecție a habitatelor de hrănire, în vederea protejării habitatelor și surselor de hrană a fiecărei perechi cunoscute. Zonele de protecție a habitatelor de hrănire vor fi desemnate într-o rază de 3-10 km în jurul cuibului sau zonei presupuse de cuibărit, a fiecărei perechi. În cazul stabilirii în sit a unei perechi noi, se va delimita o zonă de protecție și pentru acesta, care poate să se suprapună parțial cu cel al unei perechi învecinate. Zonele de protecție a habitatelor de hrănire nu pot fi desființate în totalitate, fiindcă desființarea lor poate duce la schimbarea permanentă a habitatelor, blocând definitiv posibilitatea reîntoarcerii speciei. După 6 ani de la dispariția completă a unei perechi pot fi permise însă activități, care nu produc schimbări permanente. În acest caz inexistența păsărilor în zona respectivă trebuie verificată anual în cursul celor 6 ani, conform metodologiei de monitorizare. În zonele de protecție a habitatelor de hrănire vor fi aplicate următoarele măsuri de management în toate habitatele umede, respectiv în zonele deschise și semideschise: Trebuie interzisă incendierea pajiștilor și a altor habitate naturale sau seminaturale. Trebuie interzisă folosirea insecticidelor și a rodenticidelor și evitată utilizarea altor pesticide Interzicerea transformării pajiștilor în terenuri arabile. Limitarea dezvoltării rezidențiale și a infrastructurii în afara zonelor destinate construcțiilor din Planurilor Urbanistice Generale existente. Interzicerea împăduririi pajiștilor Menținerea pajiștilor prin pășunat și/sau cosit-preferabil cosit manual sau cu motocositoare sub 350 kg, acționate manual. Este preferabil cositul secvențial/în mai multe etape, a fânațelor mai mari. Menținerea practicilor de agricultură tradițională, extensivă, cu un mozaic de parcele mici, cu diferite culturi. Trebuie evitat ca procentul culturilor de rapiță, floarea soarelui și porumb să devină dominante. Sprijinirea culturilor de lucernă și trifoi. Sprijinirea includerii pârluagelor în ciclul rotației culturilor agricole. Controlarea intervențiilor în sistemul hidrologic al zonelor de hrănire. Drenarea și desecarea pajiștilor, respectiv a bălților mici poate fi acceptată numai în cazuri excepționale. Interzicerea instalării parcurilor eoliene.

Specii/grupe de specii cu cerințe similare de pășări de interes comunitar	Măsuri de management
	<u>Migrația:</u> • Interzicerea instalării parcurilor eoliene. <u>Reducerea riscului de electrocutare:</u> • Izolarea liniilor de medie tensiune existente la o distanță de cel puțin 5 km de locul de cuibărit • La construcția noilor linii de medie tensiune trebuie folosite tipurile de coronamente de stâlpi sigure sau cu cablul izolat.
<u>Specii de ciocănitori:</u> Dendrocopos medius Dendrocopos leucotos Picus canus Măsurile de management vor fi aplicate în toate pădurile din sit fiind alocată o atenție sporită făgetelor și a celorlalte tipuri de păduri mixte, cu fag în compoziție, precum și în habitatele semideschise, ca zăvoaiele de luncă sau pășunile cu arbori	<u>Picus canus, Dendrocopos leucotos, Dendrocopos medius:</u> 1. Pentru a evita deranjarea perechilor în timpul perioadei de cuibărit sau tăierea copacilor cu cuiburi, trebuie interzisă orice lucrare forestieră în arboretele cu peste 20% de arbori cu diametrul de peste 35 cm-măsurat la înălțimea pieptului, în perioada 15 martie-30 iulie. 2. La nivelul întregului sit va fi menținută o proporție de cel puțin 40% a pădurilor bătrâne. Sunt considerate păduri bătrâne, cele în care diametrul mediu, măsurat la înălțimea pieptului-la înălțime de 130 cm, a quercineelor sau a fagului, este de cel puțin 35 cm, iar a carpenilor de cel puțin 25 cm. 3. La nivelul trupurilor de pădure cu o suprafață de peste 30 ha se va menține, dacă există, un procent de cel puțin 10% de păduri bătrâne. Suprafața minimă a unui arboret bătrân trebuie să fie de cel puțin 3 ha, dar ar fi preferabil menținerea unei suprafețe minime de 10 ha. 4. La tăierea finală se vor păstra cel puțin 3 arbori maturi/ha. Dacă există deja preexistenți, arborii păstrați vor fi selectați dintre aceștia, dacă nu, vor fi desemnate arbori cu diametru de peste 40 cm/preferabil peste 50 cm, care vor deveni preexistenți la tăierile ulterioare. 5. Menținerea plopilor, cireșilor, sălcilor și a altor specii de arbori cu lemn moale în păduri, frecvent folosite de ciocănitori pentru excavarea scorburilor. Plopii sunt deosebit de importanți, deoarece, fiind o specie pionieră, cresc și îmbătrânesc mai repede, decât celelalte specii de arbori, oferind posibilitate ciocănitivilor de a cuibări și în păduri mai tinere. 6. Trebuie asigurat un volum de cel puțin 50 m3de lemn mort/ha în pădurile de fag și mixte cu fag, iar 25 m3de lemn mort/ha în celelalte tipuri de păduri. Acest volum poate fi asigurat prin interzicerea scoaterii lemnului mort din păduri. 7. Trebuie interzisă tăierea lemnului mort pe picioare și a arborilor aflați în curs de uscare, în special în pădurile de fag și cele mixte cu fag. Trebuie asigurată existența a cel puțin 3 arbori morți în picioare cu un diametru la înălțimea pieptului de cel puțin 20 cm/ha. 8. Nu se permite transformarea pădurilor alcătuite în prezent din specii caracteristice tipului natural fundamental în păduri cu specii alohtone: salcâm sau stejar roșu, sau necaracteristice condițiilor ecologice: pin sau molid. Propunem replantarea pădurilor naturale în locul celor alohtone după defrișare. 9. Trebuie protejate habitatele semideschise, care sunt esențiale pentru această specie, cum sunt pășunile cu arbori sau zăvoaiele de luncă. Aceste habitate funcționează ca și coridoare ecologice, habitate de hrănire sau uneori habitate de cuibărit. În aceste habitate trebuie interzisă tăierea arborilor, respectiv este recomandat asigurarea regenerării lor-care este o problemă mai ales în cazul pășunilor cu arbori. <u>Toate speciile:</u> • Interzicerea folosirii insecticidelor în păduri și pajiști. • Interzicerea incendierii pajiștilor. • Menținerea pășunatului sau cositului pentru a asigura iarba scurtă în habitatele de hrănire din zonele deschise ale speciei. • Suprafața pădurilor trebuie păstrată constantă. Despăduriri pot fi permise numai în cazuri excepționale. Este esențial, ca în cazul defrișărilor excepționale, suprafețele ce urmează a fi împădurite ca și compensare să nu fie alese în habitatele de hrănire a speciilor de desemnare.
<u>Păsări cuibăritoare în zone deschise și semideschise:</u> Lullula arborea	<u>Anthus campestris:</u> • Sprijinirea înființării unor fâșii de pajiști de cel puțin 50 cm între parcelele culturilor agricole. • Sprijinirea includerii pârluagelor în ciclul rotației culturilor agricole.

Specii/grupe de specii cu cerințe similare de pășări de interes comunitar	Măsuri de management
Anthus campestris Lanius collurio Lanius minor Măsurile propuse trebuie aplicate în zona delimitată pentru protecția acestor specii, în special în toate pajiștile și tufărișurile din sit, pe suprafețele cu terenuri agricole, cu excepția celor de pe terenurile plate aflate în lunca râurilor/pâraielor pentru <i>Lullula arborea</i>.	• Menținerea modului de gospodărire tradițională a terenurilor arabile: păstrarea parcelelor mici cu culturi diferite <u><i>Lanius minor:</i></u> • Controlarea tăierii șirurilor de arbori, în special a plopilor bătrâni, de-a lungul drumurilor. • Interzicerea tăierii arborilor izolați sau a grupurilor/șirurilor de arbori în special plopilor bătrâni, din habitatele deschise și semideschise, inclusiv livezile bătrâne deschise și zăvoaiele de luncă. • Plantarea unor șiruri de plop în habitate deschise, ca de exemplu între două parcele de teren arabil, de-a lungul drumurilor de țară . <u><i>Toate speciile:</i></u> -Reducerea nivelului predației de câini/pisici prin respectarea prevederilor legale referitoare la numărul câinilor ciobănești, colaborare cu vânătorii pentru reducerea numărului câinilor vagabonzi și a pisicilor, Informarea/educarea localnicilor despre pagubele cauzate de câini și pisici, obligarea oamenilor să-și țină câinii închiși/legați. -Interzicerea incendiilor pajiștilor. Trebuie totuși menționat, că incendierea neregulată a pajiștilor poate avea efecte benefice asupra efectivelor de ciocârlie de pădure, astfel dacă în viitor menținerea pajiștilor va fi o problemă din cauza declinului pășunatului, incendiile pot fi considerate o opțiune. -Trebuie interzisă folosirea insecticidelor și evitat utilizarea altor pesticide. -Interzicerea transformării pajiștilor în terenuri arabile. -Limitarea dezvoltării rezidențiale și a infrastructurii în afara zonelor destinate construcțiilor din PUG-urile existente. -Interzicerea împăduririi pajiștilor. -Menținerea pajiștilor prin pășunat și/sau cosit-preferabil cosit manual sau cu motocositoare sub 350 kg, acționate manual. -Interzicerea transformării pajiștilor naturale în pajiști artificiale, prin ararea și semănarea lor. -Protejarea arborilor izolați în habitatele deschise -Păstrarea unui procent de 5-20% de tufișuri sau grupuri/benzi de tufișuri răsfirate pe pășuni/fânațe. Tufărișurile compacte nu sunt benefice speciei, deoarece acesta folosește numai vegetația mai înaltă de pe marginea tufărișului pentru cuibărit, iar interiorul nu este utilizat deloc. -Lucrările de curățare a pășunilor/fânațelor trebuie realizate în afara perioadei de cuibărit, în cursul lunilor septembrie – februarie.