**Vol. 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

* 1. **DISPOZIŢII GENERALE**

Rolul RLU

## RLU aferent PUG Comuna ZĂVOI însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor din PUG referitoare la amplasarea si amenajarea construcţiilor din localităţiile de pe raza comunei, în concordanţă cu RGU, aprobat prin HGR 525/1996, norme şi reglementări din alte domenii ce converg spre activitatea de urbanism.Se subîmparte in RLU aferent Comunei Zăvoi şi RLU Zone Turistice.

## Vol. II. RLU Localităţi– constituie acte de autoritate ale administraţiei publice şi locale, cuprinzând norme obligatorii pentru executarea construcţiilor pe teritoriul comunei, atât în intravilan, cât şi extravilan, indiferent de proprietarul terenului, sau beneficiarul investiţiei.

Vol. III. RLU ZONE TURISTICE – este un regulament local de urbanism, care se aplică pentru toate cele 3 noduri ale sistemului turistic Muntele Mic- Poiana Mărului şi Nedeia M-ţii Ţarcu.

Fac excepţie- construcţii cu caracter militar şi special, care se autorizeză şi se execută conform condiţiilor stabilite de lege şi norme interne.

## **RLU- sunt valabile pentru perioada de 10 ani de la data aprobării lor de către Consiliul Local, pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991** (republicată). Prevederile P.U.G. şi cele ale Regulamentului Local de Urbanism, elaborate, pot fi detaliate prin planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) / de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeaşi structură şi vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G..

## În cazul în care planurile urbanistice zonale / de detaliu şi regulamentele aferente, elaborate ulterior aprobării P.U.G., induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

Regulamentul Local de Urbanism stabileşte, în respectarea legii, normele obligatorii pentru autorizarea construcţiilor.

Construcţiile se amplasează de regulă în intravilanul localităţilor. În cazuri excepţionale pot fi amplasate în extravilan în condiţiile stabilite de lege.

Intravilanul localităţii reprezintă suprafaţa de teren compactă sau în trupuri, stabilit pe baza planurilor urbanistice generale aprobate, pentru care autorităţile publice îşi asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Limita lui este limită cadastrală şi va fii marcată cu borne.

Autorizaţia de construire va fi emisă, în condiţiile legii 50/1991 republicată şi 69/1991 republicată, de Primăria Comunei Zăvoi, sau de Consiliul Judeţului Caraş-Severin.

Dispoziţiile prezentului volum se aplică pentru construcţiile amplasate în intravilanul localităţilor Zăvoi şi 23 August, Măgura, Măru, Valea Bistrei şi Voislova, a trupurilor, precum şi în extravilan pe teritoriul administrativ al Comunei Zăvoi.

Domeniul de aplicare

Regulamentele Locale de Urbanism aferente P.U.G. Comunei Zăvoi cuprind norme (permisiuni şi restricţii), pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri aflate atât în intravilanul cât şi în extravilanul Comunei Cărbunari, în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.

Intravilanul propus, cuprinde 4 localităţi şi un cartier, obiective izolate, constituind un număr de trupuri de intravilan, din care:

1. Localitatea Zăvoi şi Cartier 23 August
   1. Staţia de epurare a comunei
   2. Unitate materiale de construcţii
2. Localitatea Măgura

2.1. Unitate agricolă

2.2 Rezervor apă potabilă

1. Localitatea Măru
   1. Captare şi pompare apă potabilă
   2. Stadion

4. Localitatea Valea Bistrei

4.1. Staţie reglare gaz metan

5. Localitatea Voislova

5.1.-5.3. Locuinţe şi intreprinderi izolate

6. Poiana Mărului- se completează cu RLU Vol. III

6.1. Colonia ACH (Crăjma)

6.2. Cazare Muntele Mic

6.3. Staţie bază telecabină

6.4. Staţia vârf Nedeia

6.5. Instalaţii teleschi

6.6. Gc izolate în teritoriu

Suprafaţa şi conturul fiecărui trup de intravilan sunt reprezentate În planşele: "TERITORIUL ADMINISTRATIV şi localităţi – propuneri/reglementări".

Intravilanul aprobat conform legii şi figurat în planşele menţionate, va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate prin grija Consiliului Local.

Faţă de RLU existent apar modificări esenţiale. Se modifică intravilanul şi se reiau anumite capitole în vederea actualizării conform cadrului legal în vigoare.

MODIFICĂRI ÎN STATUTUL AŞEZĂRILOR:

- Localitatea 23 August se va transforma în ,, **cartier**” al localităţii Zăvoi

- Localitatea Poiana Mărului se propune ca ,,**sat de vacanţă**” (sau ,, staţiune”) , cu specific preponderent turistic

- apare un trup nou- colonia ACH, care poate prelua denumirea Crăjma.

- păşunile alpine din Muntele Mic şi Culmea Nedeia din Munţii Ţarcu vor avea statutul de **Domeniu de schi**, fără modificarea ocupaţiei actuale de ,, păşune alpină”.

## Lucrări ce necesită autorizaţie de construire şi avizare factori de resort

Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentelor Locale de Urbanism aferente P.U.G.- Comuna Zăvoi- se va desfăşura după cum urmează:

- Pentru construcţiile de locuit individuale, obiective de utilitate publică şi anexele acestora din interiorul intravilanelor stabilite prin prezenta documentaţie, prin autorizare directă de construire / desfiinţare, de către Consiliul Local al Comunei Zăvoi în baza prevederilor prezentului Regulament.

- Pentru construcţiile de interes public, cele pentru activităţi productive, tehnico-edilitare şi căi de comunicaţie care depăşesc parametrii normali, sau sunt de o importanţă ce depăşeşte raza de influienţă a comunei, din interiorul intravilanului, zonele funcţionale stabilite prin P.U.G. cu PUZ necesar, vor fi avizate de Directia de Urbanism a Consiliului Judeţean Caraş Severin. Autorizatiile de construire *I* desfiintare vor fi eliberate de Primăria Comuna Zăvoi.

- Pentru construcţiile situate În zonele asupra cărora s-a instituit un regim de protecţie (monumente istorice clasificate, sau zone de protecţie), autorizarea lucrărilor de construire *I*desfiinţare vor fi eliberate de Primăria Zăvoi, cu avizul Comisiei Regionale nr. 5 Banat a Monumentelor Istorice *I* Muzeului de Istorie al Banatului Montan.

- Pentru construcţiile situate În zonele asupra cărora s-a instituit un regim de protecţie (rezervaţii şi parcuri naturale), autorizarea lucrărilor de construire *I* desfiinţare vor fi eliberate de Direcţia de Urbanism a Consiliului Judeţean Caraş Severin, cu avizul Agenţiei de Protecţie a Mediului CS şi avizul Parcului Naţional Retezat, sau administratorul sitului Natura 2000.

- Pentru construcţiile cu caracter militar, special, autorizarea şi execuţia se realizează în condiţiile stabilite prin lege.

- Avizele şi acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

## Lucrări ce nu necesită autorizaţie de construire

La construcţiile existente, se pot executa fără autorizaţie de construire, următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistenţă, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi ale instalaţiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparaţii la împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora şi materialele din care sunt executate;

- reparaţii şi înlocuiri de tâmplărie interioară şi exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor şi tâmplăriei;

- reparaţii şi înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli şi vopsitorii interioare;

- zugrăveli şi vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de faţadă şi culorile clădirilor;

- reparaţii la instalaţiile interioare, Ia branşamentele şi racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii, montarea sistemelor locale de încălzire *I* prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum şi montarea aparatelor individuale de climatizare *I* contorizare a consumurilor de utilităti – dacă nu afectează locuinţele ;

- reparaţii şi înlocuiri la pardoseli;

- reparaţii şi înlocuiri la finisaje interioare *I* exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea - la trotuare, la ziduri de sprijin şi la scări de acces, fără modificarea calităţii şi a aspectului elementelor constructive;

- lucrări de întreţinere la căile de comunicaţie şi la instalaţiile aferente;

- lucrări de foraje şi sondaje geotehnice pentru lucrări de importanţă normală sau redusă;

* 1. **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
2. Regului cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare a construcţiilor şi retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la accesele obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunea terenurilor pentru construcţie
7. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

1. **Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit**

Funcţiunea principală a extravilanului UAT Zăvoi este de teren forestier şi agricol-păşune. Modificarea acestor folosinţe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului (agricol, sau producţie cu risc de poluare, care nu poate fi amplasată în raza zonelor rezidenţiale).

În funcţie de destinaţie, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantaţii de hamei şi duzi, păşunile, fâneţele, serele, solariile, răsadniţele şi altele asemenea - cele cu vegetaţie forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, păşuni împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajări piscicole şi îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platforme şi spaţii de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole şi terenuri neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectat construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

Terenurile agricole de calitate superioară reprezintă o resursă naturală necesară vieţii, folosirea lor în alte scopuri fiind acceptabilă în condiţii bine justificate.

Este permisă executarea de construcţii pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcţiuni:

- Construcţii pentru activităţi agricole; construcţii şi instalaţii agrozootehnice amenajări piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumuri tehnologice şi de exploatare agricolă , platforme şi spaţii de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole . Nu se includ în această categorie construcţiile de locuinţe, garaje, pensiuni, sau alte amenajări cu caracter permanent.

- lucrări de utilitate publică, de interes naţional sau local, admise în condiţiile legii 18/1991 art. 71 alin. 2 aprobate de organisme competente.

- Construcţii cu destinaţie militară; cât şi construcţiile care prin natura lor nu pot fi incluse în intravilan definite ca unităţi cu risc pentru populaţie. Construcţiile civile se vor amplasa la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparţinând M.Ap.N , M.I. şi S.R.I.

- Reţele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în apropierea căilor de comunicaţie;

- Captări şi rezervoare de apă; staţii de epurare

- Căi de comunicaţie rutieră;

Este interzisă executarea construcţiilor pe:

- terenurile arabile de clasa I şi II de bonitate;

- terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare;

- terenurile cu destinaţie forestieră, pădure cu rol de protecţie sanitară a localităţilor, sau cu rol de stabilizare a terenurilor;

- În zonele de protecţie a cursurilor de apă şi lacurilor, cu excepţia drumurilor de traversare, a podurilor şi a lucrărilor de gospodărire a apelor;

- În zonele cu vestigii arheologice; în zonele naturale protejate;

- În zonele cu riscuri naturale, dacă nu sunt prevăzute lucrări de apărare adecvate

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicatie:

- deschiderea şi lărgirea drumurilor, modernizarea acestora, precum şi lucrările de artă aferente (poduri, podeţe, ziduri de sprijin);

- lucrările pentru protecţia mediului:

- regularizări, zone prevăzute pentru împăduriri, combaterea eroziunii solului, zone de protecţie a cursurilor de apă, terasări şi combaterea alunecărilor de teren; zonele de protecţie sanitară a captărilor *I* surselor şi rezervoarelor de apă;

- terenurile necesare realizării reţelelor tehnico-edilitare majore;

Pe teritoriul administrativ se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale şi culturale care sunt protejate prin prezentul PUG, unde orice intervenţia necesită avizul administartorului de drept:

Pădurile; AP Şucu, AP Bratonea, AP Peceneaga

Parcul Naţional Retezat, Sit Natura 2000, RN Fâneaţa cu narcise Zerveşti

Cursurile de apă omologate, cu albiile lor minore

Monumentele şi siturile arheologice, cf. Listei Monumentelor istorice C.S. editată 2010, cu completările ulterioare, cât şi Zonele protejate înconjurătoare obiectivelor din listă.

## 2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public În intravilan

2.1. Construcţiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate) vor fi dotate cu amenajări şi construcţii specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Se interzice definitiv realizarea de construcţii pe terenurile cu risc mare de alunecare, respectiv temporar pe terenurile inundabile sau afectate de tasare , până la realizarea lucrărilor de eliminare a riscului.

Construcţiile cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) se vor amplasate numai în zonele funcţionale ale unităţilor agro-industriale, conform prezentului regulament.

2.2. Autorizarea executării construcţiilor în intravilanul Comunei Zăvoi, se poate face numai cu condiţia asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;

- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanţă de maximum 200 m de obiectiv;

- colectarea şi depozitarea În condiţii ecologice a apelor menajere reziduale, dejecţiilar animaliere şi a deşeurilor;

2.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute În P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicaţie rutieră: deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor, modernizarea intersecţiilor existente, precum şi lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);

- clădirile şi terenurile necesare dotărilar de Învăţământ, sănătate, cultură, sport, turism, administraţie publică, culte, comerţ;

- zonele de protecţie sanitară a surselor şi rezervoarelor de apă, spaţiile verzi şi cele destinate amenajărilor sportive şi. de agrement;

- terenurile necesare realizării reţelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecţie aferente culoarelor tehnice;

- terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă şi a lacurilor;

2.4. Se interzice amplasarea, pe terenurile aparţinând domeniului public, aferente dotărilor de învăţământ, sănătate, cultură, culte, sport, turism, administraţie publică existente, a obiectivelor cu alte funcţiuni, decât cele prevăzute prin regulament.

2.5. Zone de protecţie pentru diferite obiective, cf. normelor în vigoare:

* Zone de protecţie pe baza normelor sanitare HG 930/ 11 august 2005:

- surse de apă – captări din cursuri de apă: rază protecţie sanitară cu regim sever(100 m În amonte, 25 m lateral şi În aval de sursă);

- rezervoare de Înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);

- staţii de pompare (raza = 10 m de la zidurile exterioare ale clădirii);

- instalaţii de tartare R=20m de la zidurile exterioare ale instalaţiei;

- conducta de aducţiune a apei potabile (10 m din ax, pe fiecare parte);

- alte conducte din reţelele de distribuţie R=3+3m

* Zone de protecţie conform Legii 107/1996 completată de Legea 310/2004, actualizate 2014

**a)** Lăţimea zonei de protecţie în lungul cursurilor de apă

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  | Lăţimea cursului de apă (m) | 10-50 | 51-500 | peste 500 |
|  | Lăţimea zonei de protecţie (m) | 15 | 30 | 50 |

**b)** Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  | Suprafaţa lacului natural (ha) | 10-100 | 101-1000 | peste 1000 |
|  | Lăţimea zonei de protecţie (m) | 5 | 10 | 15 |

- ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri);

* Zone de protecţie sanitară a zonelor rezidenţiale conform OMS 119/2014

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m   
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m   
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m   
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m   
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m   
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m   
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m   
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m   
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m   
- Ferme de ovine, caprine: 100 m   
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m   
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m   
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m   
- Complexuri de proci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m   
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m   
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m   
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m   
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m   
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m   
- Spitale, clinici veterinare: 30 m   
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m   
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m   
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m   
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m   
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatatiile zootehnice, platforme comunale: 500 m   
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m   
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m   
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m   
- Statii de epurare a apelor uzate: 300 m   
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m   
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m   
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m   
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m   
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m   
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m   
- Crematorii umane: 1.000 m   
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m   
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m   
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m   
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m   
- Parcuri eoliene: 1.000 m   
- Parcuri fotovoltaice: 500 m   
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m   
- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m   
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

* Distanţele minime admise În cadrul gospodăriilor individuale, sunt:

- fosă septică (30 m);

- fântână (10m) Fantana trebuie amplasata si construita astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotete, depozit de deseuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 6 m. Peretii fantanii trebuie astfel amenajati incat sa previna orice contaminare exterioara. Ei vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton. Peretii fantanii trebuie prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70-100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans. Fantana trebuie sa aiba capac, iar deasupra ei, un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Scoaterea apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei: galeata proprie sau pompa. In jurul fantanii trebuie sa existe o zona de protectie de 1,5 m, amenajata in panta, cimentata sau pavata, impermeabilizata contra infiltratiilor si imprejmuita pentru prevenirea accesului animalelor

- adăposturi pt. animale cu capacitate sub 6 capete (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) si cel mult 50 de pasari -până la locuinţă (10 m);

- In gospodariile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apa curenta si canalizare, adaposturile de animale de cel mult doua capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate.   
- platforma pentru deşeuri menajere *I* locuinţă (10 m);

- groapă compost locuinţă (10 m);

- parcări faţă de ferestre locuinţe şi obiective publice (10m)

Dimensionarea spaţiilor de locuit, orientarea încăperilor se va face cf. Art. 17-18-19 din OMS 119/2014

* Zone de protecţie faţă de construcţii şi culoare tehnice:

linii electrice aeriene

- LEA 110 kV (4 m Între conductorul extrem LEA şi locuinţe); (Ordin ANRE 49/2007)

- LEA 200 kV (5 m Între conductorul extrem LEA şi locuinţe); (Ordin ANRE 49/2007)

- LEA joasă tensiune : numai LEA cu conducte torsadate : (Ordin ANRE 49/2007)

- LEA până la 110 kV faţă de zona rezidenţială -24 m

LEA 110kV la 37m faţă de zona rezidenţială

- LEA 220 kV faţă de zona rezidenţială – 55 m

- se interzice trecerea LEA 110/200 kV peste locuinţe;

- Staţii de transformare electrice (raza = 50 m);

Drumuri cf. OG 43-1997

- DN (22 m din marginea Îmbrăcăminţii asfaltice,);

- DJ (20 din marginea Îmbrăcăminţii asfaltice m);

- DC (18 m din din marginea Îmbrăcăminţii asfaltice);

Căi ferate

- zona de siguranţă: 20m de la limita cadastrală a căilor ferate

- 50 m faţă de lucrările de artă inginerească aferente căilor ferate

- 100 m –limita faţă de axul căii ferate de o parte şi alta, se constituie în zonă care impune avizul SNCFR, Regionala Timişoara

2.6. Zone cu interdicţie de construire în localităţiile comunei Zăvoi:

Zone cu interdicţie totală de construire pe terenuri cu :

- alunecări de teren În brazdă de intensitate medie *I* mare;

- zone de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:

- 13 m din ax drum naţional, pe ambele părţi

-12 m din ax drum judeţean, pe ambele părţi;

- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părţi;

- zone de siguranţă faţă de amenajări hidroenergetice:

* Cf. legea 310/2004, care completează legea 107/1197 a apelor, distanţa de la cota NNR şi cota coranamentului CTN=5m;
* Zone de protecţie:
* barajului de anrocamente cf. norme ANRE=.............20m în jurul acestuia;
* instalaţii de determinare automată, instalaţii hidrometrice =.................2m;
* canal de evacuare prea plin =.............................................................20m;
* galerie subterane de evacuare fund de lac =......................................15m;
* galerie subterană temporară de deviere curs de apă =........................2m.
* zonă de protecţie a ferestrelor de atac = 10m peste dimensiunile galeriei.
* Distanţe de siguranţă:
* galerie subterană de aducţiune .......................................................= 30m.
* bornare la suprafaţă pe ax traseu la pas de cca.100 m pentru monitorizare.

- culoare de protecţie sanitară cu regim sever faţă de:

- captări, rezervoare de înmagazinare a apei potabile;

- staţii de pompare / tratare;

- conducta de aducţiune a apei potabile;

- depozite / staţii de carburanţi;

- în jurul antenei GSM;

- linii electrice de înaltă tensiune şi de medie tensiune

Zone cu interdicţie temporară de construire pe terenurile cu:

- riscuri geologice, până la consolidarea / stabilizarea situaţiei:

- risc de inundaţie cu ape de suprafaţă *I* freatice;

- eroziune declanşată;

- toate suprafeţele cu funcţiuni ,obiective de utilitate publică propuse până la elaborarea PUD – PUZ urilor;

- toate suprafeţele solicitate pentru introducere în intravilan, altele decât cele stabilite de documentaţii de urbanism aprobate - până la elaborarea PUZ *I* PUD - urilor;

**3. Reguli de amplasare a construcţiilor şi retrageri minime obligatorii**

### 3.1. Orientarea faţă de punctele cardinale

Orientarea construcţiilor şi amenajărilor faţă de punctele cardinale este determinată în primul rând de programul ei utilitar.

Orientarea se face în funcţie de prevederile normelor sanitare şi tehnice având de îndeplinit:

* Asigurarea însoririi
* Asigurarea iluminatului natural
* Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţii închise (confort psihologic)
* Asigurarea cerinţelor specifice legate de funcţiunea clădirii (retrageri şi orientare pentru lăcaşe de cult, terenuri de sport, construcţii pentru învăţământ şi sănătate, laboratoare etc.)

Durata minimă de însorire pentru piesele locuinţelor amplasate pe faţada de sud trebuie să fie de 1½ ore la solstiţiu de iarnă. Aceeaşi durată, pentru celelalte tipuri de clădiri, care adăpostesc activităţi umane permanente trebuie să fie de minimum 1 oră.

Amplasarea clădirilor trebuie să evite ca zona de umbră permanentă pe care o generează să afecteze însorirea minimă a construcţiilor învecinate.

### 3.2. Amplasarea construcţiilor

*Tipuri de aliniament*

Aşezarea clădirilor pe teren se face în raport atât cu strada sau străzile care delimitează lotul, cât şi faţă de vecinătăţi cu proprietăţile alăturate sau clădiri aflate pe ele.

Liniile pe care se aşează clădirile nou propuse indiferent de funcţiuni, se numesc alinieri şi sunt de următoarele tipuri:

* cu liniile dinspre strada principală sunt “alinieri de faţadă”, sau ,,front stradal”
* liniile către fundul terenului sunt “alinieri de fund de lot”
* liniile laterale către vecini sunt “alinieri laterale” ( stânga şi dreapta)
* liniile între care se aşează partea construită a unui lot, anexe, aflate dosnic faţă de corpul principal, sunt “alinieri dosnice”

Controlul pe înălţime al volumelor într-un front construit, se face după o “aliniere pe înălţime”.

Alinierea de faţadă se subîmparte în 2 tipuri :

* alinierea la stradă, când noile construcţii se ridică într-un fond construit deja construit ;
* aliniere retrasă de la stradă, paralelă sau oblică faţă de ea.

In amândouă cazuri, dacă străzile însăşi urmează a fi aliniate din nou, sau există strangulări de circulaţie locale, atunci noile construcţii se aşează după noile alinieri, urmând ca şi casele existente să se retragă, în timp, cu ocazia unor renovări sau alte lucrări majore urbane.

Aliniamentele de faţadă sau de fund de lot pot fi limitative, când această linie nu poate fi depăşită spre stradă, ci doar se acceptă retrageri spre adâncimea lotului, sau aliniere obligatorie, care nu admite retrageri în nici un sens.

Aliniamentele laterale, între vecinătăţi sunt la calcan (înşiruire), alinieri retrase, după cod civil, în funcţie de tipul de construire pe lot (izolat) sau alinieri mixte, adică aliniat la un calcan şi retras, după cod civil (construire cuplată) pe cealaltă latură.

Alinierea dosnică se impune în cazul în care se doreşte menţinerea unei grădini în spatele construcţiilor, limită ce depinde şi de P.O.T., care dă coeficientul de teren liber al unui lot.

Aceste alinieri sunt reprezentate pentru anumite zone, după caz, sau se consideră o adâncime de curţi- construcţii de maxim 30m de la alinaimentul stradal.

#### Servituţi de neconstruire sau restricţii de neconstruire între limite de aliniament

Acestea pot apare pe trasee de străzi nou propuse, sau pentru străzi ce urmează a se lărgi ca profil şi se referă la suprafaţa de teren cuprinsă între 2 aliniamente de faţadă. Această servitute impune interzicerea oricărei noi construcţii pe acest teren, indiferent de proprietatea actuală, cât şi lucrări de reparaţii.

In cazul că proprietarul cere autorizaţie de construcţie pe traseul noii străzi, primărial are drept şi este obligată să reglementeze cumpărarea terenului, respectiv reglementarea unui schimb de teren, fie prin expropriere pentru caz de utilitate publică fie prin înţelegere cu proprietarul (termen 10 ani). Acest teren devine proprietatea comunei sau teren din domeniul public de interes local.

La intervalul de 10 ani, proprietarul va păstra terenul în posesiunea sa, fără a putea cere daune primăriei, dar nu are drept de construire pe el. La depăşirea celor 15 ani, perioadă în care Primăria nu a reuşit să reglementeze situaţia acestui teren, se necesită revizuirea Regulamentului pentru UTR-ul respectiv. Pentru intervalul de timp necesar de reglementare a situaţiei unei parcele, proprietarul este scutit de impozit pentru suprafaţa afectată. Fiscul are dreptul de perceperea retroactivă a taxelor cuvenite, doar în cazul în care nu s-a efectuat exproprierea în termenul fixat.

#### Retrageri minime obligatorii faţă de aliniament

Retragerile minime faţă de un aliniament, atunci când în planul unităţilor teritoriale de referinţă apare indicată prin linie roşie, se impune la 3 - 5 m faţă de stradă, iar la intersecţii retragerile necesare se impun pentru asigurarea vizibilităţii pentru conducătorii auto.

Clădirile industriale, de producţie, depozitare, grupate, păstrează regimul de aliniere existent cu eventuale retrageri, dar nu mai mult de 10 m faţă de aliniament.

Unităţile productive de activităţi, servicii amplasate în zonele rezidenţiale vor respecta distanţele minime, obligatorii faţă de front stradal. Se recomandă ca la fiecare situaţie în parte, să se asigure coerenţa fronturilor stradale prin luarea în considerare a situaţiei vecinilor imediaţi şi a caracterului general al străzii, preluare prin împrejmuiri.

Aliniamentele laterale, faţă de zona rezidenţială, vor ţine cont de normele impuse de Legea 9 de protecţie fonică, în funcţie de specificul de producţie, dar minimum 10 m faţă de primul geam al unei locuinţe.

*Distanţe minime obligatorii faţă de regimul de aliniere pe lot*

Aşezarea unei construcţii pe lot se poate face, în funcţie de lăţimea lotului la stradă astfel :

- clădiri aşezate izolat, la loturi cu front de peste 15 m. Fac excepţie clădirile cu rol de producţie, care pot avea o desfăşurare la front mai mare de 20 m. Clădirile vor avea 4 faţade libere.

- clădiri aşezate cuplat, la loturi cu front la stradă de 20 până la 10 m. Clădirile vor avea un zid comun sau o cuplare la l calcan şi 3 faţade libere.

- clădiri înşiruite, cu fronturi la stradă între 12 şi 8 m şi care vor fi cuplate pe aliniamentele laterale cu vecinii, fie cu zid comun, fie cu 2 calcane alăturate.

Categoria ,,izolate”

Aliniamentul la faţadă e respectat sau se admit retrageri spre adâncimea lotului până la 20 m adâncime de la stradă, în cazul că nu apare un aliniament obligatoriu, dictat de un front construit.

Faţă de vecinii laterali clădirile trebuie să păstreze regimul de min. 5 m între faţadele clădirilor, ceea ce însemnă la frontul max.construcţie de 12 m şi liber 4 m + 4 m până la împrejmuire, sau la front minim 15 m, construcţie de 10 m faţadă şi 3 + 3 m până la împrejmuiri.

Faţă de fund de lot clădirile anexe nu au limite impuse, excepţie făcând cazul când şi la fund de lot există o stradă secundară, unde se vor respecta aliniamentele impuse pentru aceasta sau există cuplări de anexe la 2 funduri de lot.

Categoria ,,cuplate”

Faţă de aliniamentul la front de stradă, clădirile se vor aşeza la frontul existent al străzii sau retras cu max. 5 m. Paralelismul cu strada nu este obligatoriu, doar în cazul UTR ce solicită aceasta prin aliniament obligatoriu.

Faţă de vecinii laterali, clădirile vor avea câte un calcan, sau zid comun şi 3 faţade libere. Distanţa min. până la faţada vecină va fi de H / 2 din clădire (la cornişă) şi nu mai puţin de 3 m.

Faţă de aliniamentul de fund de lot se menţin cele prezentate la categoria “a”.

Categoria ,,înşiruite”

Aliniamentul de front stradal se va menţine în mod obligatoriu, iar la străzi noi se impune prin Regulament specific pe UTR un aliniament dictat de categoria străzi. Se admit retrageri parţiale la unele nivele, nu mai mult de 2 m.

Aliniamentele laterale sunt impuse prin regimul de cuplare, cod civil şi în plus se impun aliniamente de cornişă pe înălţime.

Aliniamentele la fund de lot se impun doar prin reglementări în cazul existenţei unei străzi secundare. In plus se va impune gruparea în jurul unei curţi construite a anexelor, la o adâncime ce permite rezervarea unei grădini de min. 30% din suprafaţa lotului.

Pentru dotări publice, aliniamentele de front de stradă se vor respecta cele impuse prin regulamentul Is, iar aliniamentele faţă de vecini trebuie să respecte o retragere de min. H /3 (de la cornişă sau atic), dar nu mai puţin de 4 m. Se admit şi cuplări la calcane existente în sistemul cuplat.

Clădirile din zona de producţie sau unităţile de producţie izolate se retrag de la limita parcelei pe aliniamentul lateral cu o distanţă egală cu H/2, dar nu mai puţin 4,0 m. Excepţie face cazul în care distanţa minimă este impusă prin condiţii de risc de incendiu, explozie, faţă de zone rezidenţiale, când se respectă normele PSI. In plus se ţine cont de impunerile din Legea privind protecţia mediului. Nu se admite sub nici o formă cuplarea clădirilor de producţie cu calcane ale locuinţelor, chiar dacă situaţia este de aşa natură. Amplasarea construcţiilor va avea în vedere asigurarea unui acces pe lot.

*Distanţe minime obligatorii între clădiri pe aceeaşi parcelă*

Aşezarea clădirilor pe teren, cu mai multe corpuri distincte, trebuie făcută astfel încât, pe lângă distanţele prevăzute la punctul anterior., fiecare gol de lumină, fereastră sau uşă balcon să aibă în faţă loc liber pentru a asigura vederea şi lumina camerelor. Vederea directă sau prospectul se măsoară pe axul între cele 2 clădiri vecine, perpendicular pe zidul clădirii, din axul deschiderii cu o dimensiune de 1 m în plan orizontal. Dacă se respectă prevederile punctului anterior nu apar probleme între vecinătăţi. Vederea directă trebuie să fie cel puţin egală cu 1/2 din înălţimea clădirii vecine, dar minim 5 m la încăperi publice, camere de locuit, iar la bucătării, spaţii secundare de l/2 din înălţime, dar minim 3 m până la clădirea vecină. In cazul curţilor închise pe 3 sau 4 laturi, se admit goluri de lumină cu distanţe de l/3 lăţimea curţii interioare.

In cazul zonelor de activităţi sau a unităţilor de producţie izolate, distanţa minimă între diferite corpuri de clădire va fi H/2 , dar nu mai puţin de 4 m.

#### Regim de înălţime

În principiu se respectă înălţimea medie a clădirilor învecinate, sau se impune un regim de înălţime prin Lm. Înălţimea clădirilor se măsoară de la trotuar la partea superioară a cornişei principale sau a limitei superioare de atic. In cazul străzilor în pantă, măsurarea se face la mijlocul faţadei.

Ca principiu general, înălţimea va fi cel mult egală cu lăţimea străzii, plus un etaj în zone construite şi cu front comercial. La colţuri de străzi care au regim de înălţime diferit se va impune alinierea la clădirea cea mai înaltă, plus eventual 1 etaj, asigurând şi un rapel de tratare a noii faţade faţă de strada cu regim mai mic de înălţime. La construcţii existente unde se cere supraetajarea se va solicita respectarea clădirii celei mai înalte din zonă sau mansardarea, pentru a nu depăşi aliniamentele de înălţime existente. Pentru casele cu nivel parter care solicită lucrări de extindere se va solicita pentru autorizare ridicarea pe înălţime a clădirii cu l etaj sau cu mansardă, la străzi principale.

Înălţimea acoperişului peste nivelul de cornişă nu va fi admisă cu pantă mai mare de 450 , cu excepţia situaţiilor când înclinarea va fi justificată printr-o arhitectură anume, sau în cazul unităţilor de producţie care necesită hale cu o anume acoperire.

Forma generală a acoperişului va fi dictată de sistemul existent, preponderent cu o coamă paralelă cu axul străzii. Doar în sistemul de construire ,,izolat” se admite coama perpendiculară faţă de axul străzii, dacă se respectă distanţa de 3m liber faţă de limita de proprietate.

*Curţi şi grădini*

Se consideră curte porţiunea rămasă neclădită din suprafaţa unei parcele. Ea poate fi ocupată de terase, dalaje, peroane, platforme de depozitare, parcare, suprafaţă carosabilă. In cadrul construcţiilor nu se socotesc terenuri acoperite de anexe nedurabile, când acestea, nu depăşesc 1/10 din suprafaţa curţii. Suprafaţa plantată, înierbată a unui lot e considerată grădină. Aceasta poate fi amplasată spre faţadă, în cazul că aliniamentul la stradă impune o retragere pe lot sau în spatele curţii construite şi dalate, deci cuprinsă între aliniamentul dosnic şi aliniamentul de fund de lot.

Curţile pot fi deschise, pe lateralul lotului înspre vecin sau dosul lotului, comunicând cu strada, sau un spaţiu public cuprins într-o incintă de bloc, sau pot fi curţi închise mărginite pe toate laturile de corpuri de construcţii.

Suprafeţele de curte şi grădini sunt impuse, în funcţie de procentul de ocupare al solului recomandat, după caz, dar nu se admit sub un procent de min. 30% din suprafaţa lotului, însumând terenul neconstruit, dar dalat sau asfaltat şi terenul plantat, înierbat. Doar astfel se poate asigura iluminarea naturală şi ventilarea construcţiilor.

Se pot admite în caz de obiective publice curţi acoperite, cu material translucid, dar în aceste condiţii se impun soluţii de ventilare forţată, staţii de climatizare a încăperilor.

Nu se admit dezmembrări de lot sau reparcelări care să ducă la micşorarea unei curţi sub 30 mp şi nici construcţii noi sau extinderi pe un lot, care să micşoreze curtea sub 30 mp.

Latura minimă a curţii va fi de 3,00 m. Se pot admite exceptări de la suprafeţele minime atunci când 2 vecini au curţi conexe şi nu apar garduri ce fură din vederea liberă a încăperilor, pentru terenuri de colţ, cu clădiri pe 2 laturi ale lotului, permiţând circulaţia pietonilor spre cele 2 străzi şi cu deschideri de unghi de max. 120 în plan.

*Aspectul exterior al construcţiilor.*

Se va respecta caracterul general al zonei şi armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate (materiale de construcţii, goluri, registre de înălţime, detalii de arhitectură, conformarea învelitorii).

In zone cu un caracter specific constituit se menţine faţada actuală şi orice modificare, reparaţie, extindere şi supraetajare se va subordona axelor faţadei existente şi ansamblului învecinat, al străzii.

Pentru ridicarea nivelului estetic al localităţiilor se recomandă folosirea unei volumetrii unitare pe străzi, pachete de cvartale, care înseamnă:

* + Sistem de construire cu aliniament stradal continuu (fie din construcţii, fie din împrejmuiri)
  + orientarea coamelor de învelitoare fie în paralel cu axul străzii, fie perpendicular pe stradă, la grupuri compacte
  + panta invelitorii să fie constantă 30-42°.
  + Tipul de goluri de ferestre să fie unitar pe grupuri de case- fie goluri înguste cu înălţime mare, fie goluri orizontale.
  + Înălţimea şi materialul împrejmuirii să fie unitară – 1,80 m în medie.
  + Regăsirea unor elemente specifice unitare: obloane, sau jaluzele, tratare socul, tip de subdiviziune şprosuri la ferestre, ancadramente, ş.a.

#### Materiale de construcţii

Fiecare clădire se va construi astfel încât să asigure o stabilitate proprie. Diviziunea unei clădiri în mai multe proprietăţi separate se va face doar prin nealterarea structurii de rezistenţă sau prin asigurarea de lucrări noi de compartimentare, independente, corespunzând cerinţelor de stabilitate, igienă, a regulamentului prezent şi a normativului P.100 / l992.

Orice construcţie, indiferent de funcţiune, va avea asigurată rezistenţa constructivă prin proiect şi execuţie. Materialele folosite pentru construire vor fi în general incombustibile, sau tratate ignifug. In cazul construcţiilor înşiruite sau cuplate nu se admit construcţii de lemn ca element de rezistenţă, tocmai din cauza pericolului transmiterii incendiului de la una la cealaltă. Se pot face excepţii pentru vile sau dotări la care se admit stâlpi, grinzi şi planşee sau pereţi de lemn, dar tratate ignifug, numai la construcţii izolate, care au vecinătăţi libere pe toate laturile. Distanţa dintre 2 clădiri de lemn, se impune la minim 15m. De asemenea se acceptă construcţii de lemn pentru chioşcuri, pavilioane sau anexe cu o suprafaţă de sub 20 mp, dar nu în front comercial continuu, sau cu un zid de cărămidă la anexe, spre vecin. Construcţiile provizorii pentru organizare de şantier se pot executa din material ignifugat pentru adăpostire materiale, latrine, la distanţe de cca. 10 m de alte construcţii şi se vor desfiinţa la terminarea şantierului.

Ca materiale de construcţii curente se acceptă structuri din beton, zidării de piatră, cărămidă, bolţari omologaţi, beton celular autoclavizat (BCA), panouri sadwich cu asigurarea izolării termice şi hidrofuge. De asemenea, în funcţie de natura terenului se acceptă clădiri cu subsol, care va fi conformat la fel ca şi fundaţiile, din punct de vedere constructiv la condiţiile de teren.

Din considerente de izolare termică se impun şi grosimi de ziduri exterioare, variind între 30 - 40 cm grosime în funcţie de materialul constructiv (cărămizi, bolţari, BCA) sau cu grosimi de 25 cm în cazul panourilor stratificate ce includ termoizolaţii.

Anvelopa clădirii trebuie să asigure o protecţie termică de aşa manieră ca la –150 C temperatură exterioară, în interior să se păstreze 200  C cu un consum de 50 kJ.

Se recomandă ca zidăriile exterioare să fie finisate cu tencuieli de mortar, în diferite moduri de prezentare, căci acesta este modul tradiţional de finisare exterioară. Soclurile, sau unele porţiuni de parament pot fi placate cu piatră naturală, cărămidă aparentă sau alte roci decorative în plăci (marmură, travertin, lemn şi compuşi din lemn ignifugat şi hidrofug) dar nu placaje ceramice smălţuite.

Materialele pentru tâmplării de goluri pot fi din material lemnos, metalic sau plastic dar dimensiunile golurilor se vor conforma cu necesarul de lumină naturală, ventilaţie şi cu tipologia golurilor de la clădirile învecinate. Dacă normele de protecţie contra incendiilor o cer, se vor impune la anumite spaţii tehnologice tâmplării cu rezistenţă la foc 30’.

Şarpanta se impune la construcţii de locuinţe sau unele obiective publice şi se va conforma la încărcări de zăpadă şi vânt, conform normativelor în vigoare. Se acceptă şarpante de lemn, metalice sau prefabricate din diverse materiale, învelitori de ţiglă, tablă tratată, şindrile bituminoase, cu panta de maximum 450. Se impune folosirea grătarelor pentru zăpadă în caz că panta acoperişului este de peste 300 şi clădirile sunt aliniate la trotuarul străzii.

Nu se admit, conform Codului civil, pante de scurgere a apei, necontrolate înspre loturile vecine. Scurgerea apelor meteorice se va asigura prin jgheaburi, burlane fie înspre curtea proprie sau spre spaţiul public. De asemenea, din curte, prin sistematizarea verticală se va asigura scurgerea apelor pluviale spre canalul pluvial al străzii sau rigole deschise ce mărginesc străzile.

Coşurile de fum se vor amplasa astfel ca să nu constituie un pericol de incendiu sau sursă de poluare pentru vecinătăţi sau construcţia proprie. Deci, vor fi din materiale incombustibile, corespunzând normelor de siguranţă în construcţii şi nu vor ajunge în contact cu nici un element combustibil. Înălţimile coşurilor se vor calcula conform normelor în vigoare.

#### Registre de înălţime

Din condiţiile de aliniere verticală, rezultă principii generale de construire.

Daca pentru asigurarea accesului pietonal spre cota +0,00 se depăşeşte pasul de 2 trepte de 30x15 cm, treptele se vor asigura în interiorul parcelei, sau al clădirii, dar nu în domeniul public. Se admite cel mult o treaptă avansată spre domeniul public-30cm.

Pentru locuinţe, înălţimea nivelului va fi de minim 2,60 m liber. La încăperile mansardate e consideră înălţimea utilă minimă 1,80 m, iar pentru subsoluri utile înălţimea este de minim 2,20 m.

Firmele de pe străzile comerciale se vor amplasa fie în frontul construit, fie perpendicular pe construcţie, dar respectând o înălţime minimă liberă deasupra trotuarului public de 2,50 m. Lungimea consolei peste trotuar nu are voie să depăşească 2/3 din lăţimea trotuarului.

Balcoanele sau bowindow-urile se vor amplasa în aşa fel ca să nu stingherească trecerea pietonală pe sub ele, deci min. la 2,50 m de la cota trotuarului.

#### Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcţiuni se vor asigura în interiorul parcelei, în afara drumului public, în conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane” P.132 / 1993, iar numărul lor se calculează în funcţie de specific funcţional şi HGR 525.

Amplasarea lor se va face astfel ca prin circulaţia spre parcaje să nu se stânjenească traficul curent, circulaţia pietonală sau aprovizionarea magazinelor, pe cât posibil fără dezafectarea spaţiilor verzi. Distanţa faţă de ferestrele locuinţelor, obiectivelor publice va fi de minim 10m.

Se acceptă parcarea pe trotuare în zone cu trotuar de 4 - 5,0 m lăţime, conform măsurilor locale de organizare a circulaţiei în zone cu parcaje insuficiente, dar nu în lungul DN, dacă nu sunt amenajări specifice.

Rampele de acces spre garajul propriu, se asigură în limita incintei, fără afectarea domeniului public – trotuare, carosabile.

*Împrejmuiri*

Se recomandă ca administraţia locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejmuire pentru orientarea locuitorilor sau unităţilor de producţie şi asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulaţii publice.

a) In zonele în care clădirile sunt retrase faţă de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară opacă pe o înălţime de 0,6 m, iar partea superioară transparentă până la o înălţime maximă de l,8 m, eventual dublate de un gard viu.

b) Gardurile dintre proprietăţi se recomandă a avea înălţimi de 2,00 - 2,50 m, cu condiţia să nu blocheze golurile de ventilare ale vecinului ;

c) Unităţile de producţie, activităţi de servicii sau depozite, se recomandă a avea împrejmuiri opace pe înălţimi de 2 - 2,60 m, pe 3 laturi ale incintei şi spre stradă gard opac 0,60 m înălţime şi grilaj transparent sau plasă de sârmă până la 2,0 m, asigurând astfel unitatea împotriva intruziunilor necontrolate.

Întreţinerea împrejmuirilor revine proprietarilor de teren, dar Primăria poate solicita renovarea sau înlocuirea lor. Intre vecini, se impune ca împrejmuirile să nu favorizeze scurgerea de ape meteorice spre vecini. In cazul terenului în pantă prin împrejmuiri se va asigura şi stabilitatea terenului între vecinătăţi, pentru a nu exista pericolul alunecărilor de teren de la o parcelă la alta. Zidul de sprijin va reveni în sarcina proprietarului care a schimbat (săpat sau umplut) nivelul original al terenului . Dacă această modificare nu se poate constata, zidul de sprijin revine în sarcina proprietarului cu teren mai înalt, de dimensiuni şi cu materiale ce să asigure stabilitatea terenului în viitor.

Se recomandă ca în spaţiile neocupate de construcţii sau drumuri, alei şi rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, trasee magistrale de reţele edilitare din subsol sau aeriene, să se asigure:

a) plantarea unui arbore la fiecare 200 mp teren în zone de producţie şi amenajarea ca spaţiu plantat a unui minim din suprafaţa dintre aliniament şi clădiri.

b) plantarea unor arbori la fiecare l00 mp în zona rezidenţială şi de dotări, cu excepţia zonelor de destinaţie specială.

c) menţinerea pomilor din zonele de aliniament verde ca insule bine delimitate, pe arterele principale de circulaţie, chiar dacă se prevăd amenajări de parcări în lungul străzii, prin reducerea suprafeţei înierbate. Orice amenajare de parcare peste zonă înierbată, se va prevedea cu pavele perforate, în pat de nisip, posibil de însămânţat cu iarbă.

### 4. Reguli privind accesele obligatorii

Reţeaua de drumuri şi străzi publice, precum şi retragerile construcţiilor faţă de drumuri se vor face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu.

Organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile cuprinse în PUG, ce statuează anumite categorii de trafic pe teritoriul comunei şi condiţionările rezultate.

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat posibilitatea de acces dintr-o cale de circulaţie publică sau privată, în condiţii corespunzătoare importanţei lor şi de aşa manieră ca să facă posibilă acţiunea în bune condiţii a mijloacelor de luptă contra incendiilor.

În cazul unor situaţii existente, cu construcţii, ce nu beneficiază de acces carosabil, se impun servituţi pentru lotul cel mai apropiat, care are posibilitatea asigurării unui acces carosabil spre lotul dezavantajat.

Accesele loturilor se vor cupla de aşa manieră, ca relaţiile cu drumul public să aibă un grad cât mai redus de pericol. În acest scop vor fi apreciate condiţiile de siguranţă a accesului ţinând seama de poziţia, configuraţia, condiţiile şi intensitatea traficului.

Dacă lotul este adiacent la două străzi diferite, va fi acceptat accesul din cea cu importanţă mai redusă, sau, în cazul aceleiaşi categorii de stradă, va fi preferat accesul cel mai puţin stânjenitor din punctul de vedere al reţelei stradale.

Autorizaţia de construire va fi condiţionată de realizarea dotărilor proprii care să permită staţionarea, în afara drumurilor publice, a vehiculelor corespunzând necesităţilor imobilului, sau a rampelor de acces denivelat spre subsoluri.

Gabaritul căii de acces spre lot va fi de minim 1,50m, iar dacă se impune accesul până spre fund de lor, prin configuraţia clădirii, sau prin necesităţi funcţionale, se va asigura un acces de minim 3,80m lăţime şi 4,2m înălţime, care permite şi accesul mijloacelor de intervenţie în caz de incendiu.

Cale de acces tip fundătură se poate accepta numai dacă aceasta va deservi un număr de sub 4 loturi.

Numărul locurilor de parcare se stabileşte în funcţie de necesarul minim din HGR 525/1991, pentru fiecare funcţiune aparte.

Nu se consideră locuri de parcare asigurate nevoilor locuinţelor, sau dotărilor, cele aflate în domeniul public.

### 5. Reguli cu privire la asigurarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcţii, instalaţii şi amenajări care asigură, în teritoriul localităţii funcţionarea permanentă a tuturor construcţiilor indiferent de poziţia acestora faţă de sursele de apă, energie, traseele majore de transport, cu respectarea protecţiei mediului ambiant.

Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală şi pentru exploatarea, modernizarea şi dezvoltarea acesteia, care de regulă se asigură prin bugete locale. Consiliul Local al Comunei Zăvoi are obligaţia să asigure corelarea dezvoltării localităţilor cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiţionată de posibilităţile financiare a executării acestora. Extinderea reţelelor existente sau a capacităţii acestora, care nu poate fi finanţată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanţarea totală sau parţială a acestor lucrări de către investitorii interesaţi.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Constrângerile legate de disfuncţionalităţi ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum şi asigurarea echipării edilitare sunt prezentate în planşele de Echipare Tehnico - Edilitară ale Planului Urbanistic General.

Autorizarea execuţiei construcţiilor nu se face decât după asigurarea surselor de finanţare pentru lucrările de echipare edilitară. Orice construcţii şi amenajări se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurată de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare, atrase potrivit legii. Construcţiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Atunci când suprafaţa mare a parcelelor sau densitatea mică a construcţiilor, ca şi realizarea cu uşurinţă a unei alimentări individuale din surse proprii, fac această soluţie mai economică, derogări de la obligaţia de a realiza instalaţii colective de distribuire a apei potabile pot fi acordate în mod excepţional, cu condiţia asigurării potabilităţii apei şi protecţia contra tuturor posibilităţilor de poluare.

Derogări de la obligaţia de a realiza instalaţii colective de canalizare pot fi acordate dacă suprafaţa mare a parcelelor sau densitatea mică a construcţiilor, precum şi natura geologică a solului şi regimul hidrologic al apelor de suprafaţă sau subterane permit realizarea de canalizări în sistem individual care nu creează nici un inconvenient din punct de vedere al igienei sau poluării. Apele uzate se vor încadra în limita a C 90 / 1988 şi categoria III –a de calitate pentru a putea fi evacuate într-un emisar.

Autorizarea executării construcţiilor în corelare cu echiparea edilitară se va face în următoarele condiţii:

#### Utilizări permise

Orice construcţie sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate

#### Utilizări permise cu condiţii

Construcţiile vor fi executate doar după stabilirea prin contract prealabil a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară

#### Utilizări interzise

- orice construcţie sau amenajare care, prin dimensiuni, destinaţie sau amplasament faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesaţi.

- construcţii ce nu-şi pot rezolva evacuarea noxelor, dejecţiilor conform cadrului legal şi a condiţiilor din acest RLU.

### 6. Reguli privind forma şi dimensiunile parcelei

Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei .

În cazul unei parcelări, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (însorire, vânturi dominante, vecinătăţi) şi cu respectarea prevederilor legale (Cod civil).

Lăţimea loturilor care asigură construibilitatea este de 8 m. Dacă distanţele dintre 2 clădiri de pe loturi alăturate sunt de sub 3,0m, se va opta pentru sistem de construire cuplat, sau înşiruit, astfel încât, pe cel puţin o faţadă laterală să existe posibilităţi de însorire la distanţe echivalente cu H clădire.

Suprafaţa minimă de lot construibil este de 250 mp în ţesut existent, iar pentru noi parcelări suprafaţa minimă este de 450 mp.

Pentru lotizări se va avea în vedere ca latura scurtă a lotului să fie orientată spre frontul stradal .

Pentru case de vacanţă, cabane, se consideră lotul minim 450 mp, iar pentru pensiuni agroturistice lotul minim este de 700mp.

Regulile se regăsesc în reglementări de zone funcţionale Lm, Is, şi RLU Vol III.

**7. Reguli privind spaţiile verzi şi împrejmuirile**

Fiecare obiectiv va avea asigurat un spaţiu verde propriu, reprezentat de zonă înierbată, floricolă, grădină legumicolă, plantaţii de pomi, sau livezi.

* Nu se admit construcţii în zona verde inventariată (SV), sau nou propusă, cf. OUG 114/ 2007, cu excepţia celor strict necesare funcţionării unor obiective specifice incluse, sau a mobilierului urban.
* Ca mod de intervenţie în suprafaţa verde aferentă locuinţelor, se admit extinderi de partere clădiri, cf regulamentului specific pe UTR, alei pietonale spre noi spaţii comerciale sau de servicii, dar numai cu racord la alei existente (lăţime recomandată- 1 flux), anexe ale funcţinii dominante cu Sc sub 100 mp.
* Ca material de construcţie pentru dotări minore şi de mobilier urban se vor folosi :
* piatra naturală prelucrată sau nu
* material lemnos finisat sau brut, dar tratat ignifug, hidrofug
* dalaje din pietriş cu granulaţie fină, plăci mozaicate spălate şi rugoase la faţa călcată, pişcoturi prefabricate cu o faţă rugoasă, cărămidă
* paramente şi afişe publicitare, traforuri de cărămidă sau blocuri prefabricate
* colonade, pergole din pietre decorative, beton, ipsosuri, lemn
* obiecte de joacă de lemn, metal protejat, material plastic pentru copii, bănci sau amfiteatre din elemente prefabricate, lemn, material plastic,
* iluminat decorativ,
* acoperişuri uşoare, de preferinţă pe şarpante de lemn, cu învelitori de ţiglă, plăci ceramice, sticlă armată sau alt sistem de protecţie, şiţă de lemn, membrane bituminoase prelucrate, cu finisaj granule (pentru foişoare).
* Amenajările peisajere vor urmări un proiect aprobat pentru întreaga zonă, conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii. Se va ţine cont de prescripţiile pentru circulaţia persoanelor cu handicap locomotor.
* Terenurile de sport vor avea amenajările necesare - vestiare cu alimentare cu apă, apă caldă, canalizare, iluminat nocturn, tribune, îngrădiri. Îmbrăcămintea terenurilor de sport diferă în funcţie de destinaţie - iarbă, zgură, nisip, covoare sintetice.
* Parcelele pentru sport şi dotări de sport, cât şi suprafeţele de parc nu sunt limitate. Nu se includ în calculul de zonă verde sălile de sport aferente unor unităţi şcolare.
* Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor din parc, este limitată la 10 m la cornişă, cu excepţia construcţiilor pentru sport ;
* Aspectul exterior urmăreşte ca orice clădire, prin localizare, dimensiuni să nu afecteze situl peisagistic, deschiderile vizuale spre peisaj.

Indicii necesari de spaţii verzi pe lot , în funcţie de tipul de obiectiv sunt stabiliţi la cap. SV:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Spatii verzi de folosintă limitată | Norma conf. HGR 525/1996 republicată | |
| Învăţământ | Min 30% din S teren | |
| Sănătate | Min 10 mp / bolnav | |
| Comerţ | Min 5% din S teren | |
| Cultură | Min 20% din S teren |
| Sport | Min 30% din S teren |
| Administraţie | Min 10% din S teren |
| Ţurism | Min 25% din S teren |
| Culte | Min 30% din S teren |
| Industrie | Min 20% din S teren |
| Gospodărie comunală | Min 20% din S teren |
| Căi de comunicaţie | Min 20% din S teren |
| Reţele tehnico- edilitare | Min 20% din S teren |

- Indicele de spaţiu verde necesar în cadrul localităţii, reprezentat de parcuri, locuri de joacă, sport, perdele de protecţie, este de minim 26 mp/loc.

- Împrejmuiri se admit pentru clădiri de locuit, obiective publice, unităţi de producţie şi echipamente tehnico-edilitare.

Tipul de împrejmuire recomandat pentru zone rezidenţiale este cu un gard din materiale solide-soclu până la 60 cm de la sol, completat cu pilaştri de zidărie, sau lemn şi închideri din panotaje de lemn, până la cota de 1,80m. Între vecinătăţi se admite o înălţime mai mare, gard opac. Unităţile de producţie, sau lucrările tehnico-edilitare, cu perimetrele de protecţie pot utiliza garduri din plasă de sârmă, cu înălţimi mai mari.

- nu se admit împrejmuiri ale zonelor verzi, exceptând gardurile vii cu înălţime de maxim 60 cm.

**III. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**

Zone şi subzone funcţionale

C .............................. zona centrală

Lm, cv............................ zona de locuinţe, case de vacanţă

Is................................... zona obiectivelor de utilitate publică

ID.................................. zona unităţiilor de producţie şi depozitare

SV.............................. zona destinată spaţiilor verzi, sport şi aliniamente verzi

P.................................... zona de protecţie a patrimoniului

PS................................... perimetre de protecţie

Gc................................. zona destinată gospodăriei comunale

R............................... zona destinată circulaţiilor, bazelor de transport rutier

TE.................................. zona destinată traseelor edilitare, construcţiilor utilitare

A..................................... zona destinată terenurilor agricole din intravilan

T................................... turism şi dotări aferente din cadrul localităţilor

**IV. REGULI DE CONSTRUIRE LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN**

La fiecare zonă şi subzonă funcţională se stabilesc :

* + Permisiuni

*Funcţiuni dominante şi subzone funcţionale*

*Condiţii de amplasare şi conformare*

*Utilizări permise*

*Indicatori specifici*

* + Condiţionări şi restricţii
  + Interdicţii

## “C” - ZONĂ CENTRALĂ

* instituţii şi servicii publice, centre administrative, birouri
* comerţ, alimentaţie publică, terase în aer liber, sezoniere
* servicii profesionale, sociale şi personale
* recreere
* locuinţe colective, sau individuale cu spaţii libere la parter
* unităţi cazare
* platforme pietonale, parcări şi garaje
* spaţii verzi şi locuri de joacă pentru copii

### 1.PERMISIUNI

#### 1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor.

Se admit următoarele funcţiuni existente şi propuse în completare:

* dotări publice de interes general
* comerţ şi alimentaţie publică, terase sezoniere de alimentaţie publică
* servicii profesionale, sociale şi personale
* servicii, care nu necesită un volum mare de transporturi
* parcuri, pieţe de adunări publice, obiecte de artă monumentală
* parcaje, platforme deservire comerţ, platforme gospodăreşti, garaje

Functiunile complementare admise în zonă sunt: locuire, unităţi de industrie mica nepoluante, circulaţie pietonală şi carosabilă, spaţii joacă, de agrement şi echipare edilitară.

*Utilizări premise*: toate tipurile de construcţii şi amenajări care corespund funcţiunii zonei şi îndeplinesc condiţiile prezentului regulament.

*Utilizări premise cu condiţii*:

* pentru toate construcţiile şi amenajările din zona centrlă, amplasarea construcţiilor este condiţionată de existenţa PUZ , însoţit de un regulament, corelat cu cel de faţă;
* Pentru toate construcţiile noi/ extinderi de dotări dispersate, amplasarea construcţiilor este condiţionată de existenţa PUD, ce se va elebora şi aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoţit de un regulament, corelat cu cel de faţă;

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor :

Conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii :

* Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se va face astfel Încât să asigure iluminatul natural şi confortul adecvat instituţiilor publice.
* Pentru toate categoriile de constructii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea spaţiilor pentru public şi a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), bucătăriilor, atelierelor (de intreţinere) se recomandă orientareaspaţiilor spre nord.
* Construcţiile de cultură vor avea spaţiile de lectură şi săli de expunere orientate nord.
* Toate categoriile de construcţii de Învăţământ vor avea sălile de clasă orientate sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoarele se vor orienta nord.
* Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
* Construcţiile de sănătate vor avea saloanele, cabinetele, orientate sud, sud-est,sud- vest.
* Laboratoarele şi serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord.
* Construcţiile şi amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe

direcţia nord-sud cu abatere de maxim 15°.

* Construcţiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud. sud-vest sau sud-est.
* Construcţiile de turism vor avea spaţiile tehnice şi anexele orientate spre nord.

Înălţimea admisă pentru construcţii noi - maxim P+3 minim P+M

Se admit subsoluri, care se vor conforma terenului şi condiţiilor geotehnice, cu rampe de acces în limita lotului propriu.

Se admit garaje în zone ferite de circulaţia publică majoră, tratate unitar şi fără să stânjenească aspectul unităţii teritoriale.

Aspectul exterior se referă la alura volumetrică urbană, deja constituită şi necesar a fi completată. Pentru zona centrală se vor urmări cu predilecţie, probleme de conformare a traseelor publice cu aflux mare de persoane, cadrul principal al pieţei centrale cuprinsă între magazine, sediul primăriei, cămin cultural, biserica ortodoxă.

Proporţiile şi tratarea arhitecturală pentru noile volume se vor subordona ansamblului deja construit, urmărind ca prin noile volume să se susţină punctele de perspectivă deja evidenţiate

Materialele de construcţie sunt conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii. Se acceptă îmbrăcămintea paramentelor cu placaje de lemn, local, sau integral, dar cu condiţia asigurării siguranţei în exploatare. Nu se recomandă pereţi din panouri sandwich cu faţă de tablă cutată, sau striată.

Se admite, şi se recomandă căptuşirea termică a obiectivelor publice, a locuinţelor, iar materialele de finisaj vor respecta desenele şi nuanţele iniţiale, dacă se fac intervenţii punctuale, sau se vor stabili prin studii pe desfăşurări, dacă se fac lucrări pe ansambluri grupate.

Firmele şi mobilierul urban ale zonei centrale se vor aviza independent, sau prin proiecte unitare, dar se va urmări ca acestea să nu strice ansamblul zonei centrale din punct de vedere estetic, cât şi să asigura siguranţa publică prin soluţiile de conformare structurală. Firmele, afişele se vor aşeza pe parapetul sau aticul primului nivel de peste parter şi nu se acceptă firme care să iasă perpendicular faţă de planul clădirii. Înălţimea minimă de aşezare a lor va fi de 2,50 m.

Indicele de zonă verde menţinută ca squar şi zone publice dalate, va fi de minim 30%, din suprafaţa pateului delimitat ca zonă centrală.

Indiferent de categoria zonei centrale se vor asigura accese auto:

La construcţiile administrative/ financiar-bancare se vor asigura accese carosabile directe din străzi.

Se vor prevedea urmatoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public – ( cu locuri de parcare aferente), de serviciu ( fără să intersecteze accesul oficial).

Pentru construcţile comerciale şi de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori *I* vizitatori, personal şi aprovizionare (fără să intersecteze accesele consumatorilor *I* vizitatorilor). Se vor prevedea alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului.

La toate categoriile de construcţii de Învăţământ şi de sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate, pentru evacuări în caz de urgenţă. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulaţie de 3,50 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m, respectiv 2.benzi de circulaţie de 7,00 m lăţime, pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

Pentru toate categoriile de constructii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personal. În interioarul amplasmentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lăţime

- alei carosabile de circulaţie curentă de min. 3,50 m

- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m Iătime;

În cazul construcţiilor de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3,50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi pevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu. În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, acesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri/ subporţi cu o lăţime min. de 3,00 m şi o înălţime de min. 3,50 m. Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

Accesele pietonale vor fi concepute astfel încât să asigure circulaţie persoanelor cu handicap, cf NP.051. Normativul specific se impune a fi respectat la toate lucrările noi de amenajări pietonale, investiţii de noi obiective, sau la lucrări de reparaţii şi modernizări în raza unor construcţii existente. Panta maximă a trotuarelor de exterior va fi de 6%.

Ieşirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate şi semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiţii atmosferice. În dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colţuri; sau se realizează acces auto cu bordură teşită.

La construcţiile publice existente, unde nu se poate asigura o rampă cf. Norme, se vor prevea mecanisme (scaun, platformă, lift cu actionare electrică) sau ajutor prin grija personalului permanent.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecţie (h=0,90 m), sau spaţiu verde de siguranţă;

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să Împiedice alunecarea, chiar şi în condiţii de umiditate;

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile

Intre dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Rampele de acces spre spaţiile cu funcţiuni publice se vor asigura în cadrul lotului propriu, cu rampă admisibilă de 8%.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993, în funcţie de categoria localităţii În care sunt amplasate construcţiile, cât şi peste minimul prezentat în HGR 525/ 1991

Pentru construcţiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unităţi cu S desfăşurată mai mică de 400 mp;

- 6 locuri de parcare pentru unităţi cu S desf. cuprinsă Între 400 şi 600 mp;

- 40 locuri de parcare pentru unităţi cu S desf. cuprinsă Între 600 şi 2.000 mp;

În cazul construcţiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcţiile culturale şi sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spaţiu de expunere;

-1 loc de parcare / 30 locuri În sală sau tribună;

Pentru categoriile de construcţii de Învăţământ vor fi prevăzute minim 1 loc P / 4 cadre didactice.

În cazul construcţiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate şi un spor de min. 10% pentru public.

Pentru toate categoriile de construcţii de agrement va fi prevăzut minim 1 loc de parcare pentru

30 persoane (pentru cluburi: 1 loc /10 membrii).

În cazul construcţiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare /10 locuri de cazare, respectiv 1 parcare /5 locuri restaurant.

Distanţe minime între clădiri:

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcţie se va alipi la calcan.

În cazul În care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalaltă limită se Învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage la o distanţă egală cu 1/2 din Înălţime, dar nu mai puţin de 3m.

În cazul regimului de construire izolat, distanţa faţă de limitele laterale / posterioare ale parcelei

va fi egală cu cel puţin 1/2 din Înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 3 m.

Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale / posterioare ale parcelei este min.10 m.

Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare, condiţii de iluminare şi orientare faţă de puncte cardinale, precum şi a distanţei minime Între clădiri, necesare intervenţiilor În caz de incendiu (3,00 m)

Clădirile izolate, de pe aceeaşi parcelă, vor respecta între ele distanţe egale cu 1/2 din înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele.

Toate instituţiile şi serviciile publice vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la reţele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră şi pluvială, energie electrică, se va face prin grija organelor administrative tutelare, şi cu acordul furnizorilor de utilităţi..

Reţelele electrice, tv cablu, internet etc. se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore, fără a deterioara imaginea clădirii. Se impune îngroparea tuturor reţelelor în zone de modernizare, restructurare.

Orice interveţie asupra reţelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă *I* subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât sa nu deterioreze imaginea construcţiei.

Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

La fiecare construcţie nouă, sau extindere din zona centrală se va urmări crearea de spaţii verzi, în funcţie de destinaţia clădirii:

- pentru construcţiile administrative şi financiar-bancare vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ *I* protecţie min. 10% din suprafaţa terenului;

- pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ *I* protecţie min. 30% din suprafaţa terenului;

- pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate cu rol decorativ şi de agrement 5% din suprafaţa terenului, dar nu mai puţin de 10 mp;

- pentru construcţiile de sănătate vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate cu rol de protecţie şi parc organizat, cu o suprafaţă min. de 10 mp *I* bolnav, dar nu mai puţin de 10 mp;

- la construcţile de învăţământ, culte şi sportive, spaţiile verzi şi plantate vor ocupa min. 30% din teren;

- pentru construcţiile turism şi de agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate pe o suprafaţă de min. 25% din suprafaţa terenului;

- Se vor identifica şi proteja toţi pomii mai mari de 4,0m, care se vor menţine pe amplasamnent, sau se vor transla.

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea Împrejmuiri transparente sau gard viu cu Înălţimea de maximum 1,80 m, cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălţime.

Accesele şi curţile de serviciu, precum şi parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel Încât să nu fie vizibile din spaţiul public. Echipamentul ambiental (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coşuri de gunoi, panouri de afişaj, lampadare, chioşcuri ziare, cabine telefonice, etc.) din zona centrală, se va trata unitar.

Se interzice amplasarea de cabine telefonice, panouri de afişaj, etc - care obturează zona de siguranţă a traficului (câte 13 m din ax, pe ambele părţi ale DN 68).

#### 1.3. Indici admisibili

POT - minim 20% şi POT maxim 65%

CUT - minim 0,2 CUT maxim 1,0

În funcţie de destinaţie se vor respecta şi indicii POT stabiliţi prin HGR 525:

* maxim 40% pentru dotări administrative, financiar-bancare, cultură, servicii şi comerţ;
* maxim 50% pentru dotări de sport;
* maxim 35% pentru dotări de turism;
* maxim 25% pentru dotări de Învăţământ, culte;
* maxim 20% pentru dotări de sănătate;

În cazul În care POT existent> POT max. admis, se interzic constructii noi şi extinderi în plan, se admit numai *extinderi pe verticală, sau demolarea anexelor inestetice.*

Coeficientul de ocupare a terenului în cadrul parcelelor, în funcţie de destinaţia zonei, va fi de:

* maxim 1,0 pentru dotări administrative, financiar-bancare, cultură, servicii, comerţ, sport, turism şi culte;
* maxim 0,50 pentru dotări de învăţământ, sănătate.
* Maxim 0,8 pentru clădiri de locuit

### CONDITIONARI SI RESTRICTII

* Funcţiunile diferite de cele propuse prin prezentul regulament, nu se vor accepta pentru noile construcţii. Nu se admit sub nici o formă spaţii de producţie, depozitare şi transpot greu, adăposturi pentru animale, construcţii provizorii, cu exceptia staţiilor de transport în comun.
* Nu se acceptă nici o construcţie cu caracter provizoriu de funcţiune de comerţ - chioşcuri, bazar . Se acceptă puncte de vânzare răcoritoare, îngheţată, sezoniere aferente teraselor de alimentaţie publică.
* Pentru amenajări sezoniere de terase nu se vor desfiinţa dalajele existente, sau spaţiile verzi. Se vor rezolva îngrădiri temporare cu jardiniere mobile şi covoare material plastic, sau podine de lemn demontabile, ce se pot dezafecta uşor la termenele stabilite de Primărie, cu depozitarea asigurată în cadrul spaţiului comercial de care aparţin.
* Întreţinerea terenurilor ocupate de circulaţii, dalaje, spaţii verzi revine Primăriei, iar terenurile ce sunt din domeniul privat, pe diferite categorii, se vor întreţine de către proprietar sau utilizator, în cazul concesiunilor. Terenurile aflate deasupra sau sub reţele magistrale de reţele edilitare se pot folosi şi întreţine de către proprietar, dar nu se pot construit. Pentru orice lucrare de reparare, modificare traseu, care implică lucrări la nivelul solului, vor fi prevăzute sume care să asigure remedierile de dalaje şi spaţii verzi.

### 3. Interdicţii de construire, se stabilesc pentru terenuri:

- din zona de siguranţă a căilor de comunicaţie;

- din zona de protecţie a construcţiilor tehnico-edilitare

## “L.m.” si ,,C.v.”- ZONA DE CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME şi CASE DE VACANŢĂ (locuinţă secundară)

* locuinţe individuale, semicolective, cu regim mic de înălţime şi funcţiuni complementare
* subzone funcţionale : - case de vacanţă, sau locuinţa secundară, cu densitate redusă, din zonele de dezvoltare.
* Funcţiunile complementare zonelor de Lm sunt:
* producţia în mici intreprinderi nepoluante, Sc < 200 mp;
* comerţ alimentar, comerţ nealimentar cu mărfuri de folosinţă zilnică, pt. Sc < 200 mp,
* ateliere meşteşugăreşti, servicii către populaţie, pt. Sc < 200 mp"
* circulaţie pietonală şi carosabilă,
* spaţii verzi de protecţie,
* anexe gospodăreşti, adăposturi pentru animale,
* culturi agricole in cadrul parcelei aferente,
* Transformări în case de vacanţă
* construcţii şi amenajări de echipare edilitară.

### 1. PERMISIUNI

#### 1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenului

Se admit locuinţe individuale sau semicolective (cu curţi comune, cursive), cu regim de înălţime mic de P, P+M şi max.P+2+M

Se admit inserţii de unităţi Is -construcţii necesare funcţiunilor complementare locuinţelor cum ar fi : şcoală generală, grădiniţe, creşe, dispensar uman, veterinar, farmacii, spaţii de cult şi de cultură, sport, sedii de firme de mică amploare (sub 20 angajaţi permanenţi), spaţii comerciale de deservire a zonei, cu produse alimentare şi nealimentare, spaţii prestări servicii ;

Se admit la parter, cu acces spre domeniul public, spaţii comerciale, cabinete, servicii sociale, administrative, birouri cu personal redus, spaţii de alimentaţie publică la parterul locuinţelor, sau amenajări de astfel de spaţii pe terenuri libere între locuinţe, în curţi, la front stradal, cu respectarea normelor generale de aliniere, ocupare maximă a terenurilor, a normelor sanitare şi de protecţie a mediului, cu asigurări la carosabile şi parcaje, calculate în funcţie de afluxul persoanelor spre aceste obiective - conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii. Acestea vor asigura spaţii de comerţ, prestări servicii necesare satisfacerii cerinţelor zilnice a locuitorilor, deci pentru rază de deservire de 300 m. (SC maximă 300 mp.)

Se admit amplasări de construcţii independente sau spaţii incluse în cadrul altor corpuri de clădire existente, cu funcţiuni de activităţi de mică producţie, dar nepoluante şi cu volum mic de transport. (ateliere meşteşugăreşti, servicii către populaţie, pt. Sc < 200 mp; anexe gospodăreşti, adăposturi pentru animale; garaje, sau parcaje acoperite, sere de mică amploare...)

Se admit amenajări de platforme gospodăreşti, colective, de preluare a gunoiului, de bătut covoare, dar depărtate la o distanţă min, de 10 m de orice geam de locuinţă şi echipare cu utilităţile necesare cât şi protejate de spaţii plantate. Se admit obiective din domeniul edilitar - staţii pompe hidrofor, puncte de transformare electrică şi se marchează traseele magistrale, neconstruibile în cadrul UTR.

Se admit: Grădini legumicole, florale, sau fâneţe, culturi agricole, livezi cât şi pâlcuri de pădure din domeniul privat.

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a clădirilor

Conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii - caracteristicile parcelelor.

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcţii de locuit vor fi următoarele:

front la stradă de minimum:

- 15 m lăţime pt locuinţele izolate;

- 12 m lăţime pentru locuinţele cuplate;

- 8 m lăţime pentru locuinţele Înşiruite;

- 20 m lăţime pentru locuinţele semicolective P+2;

- adâncimea lotului mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Dimensiunile minime ale terenurilor după tipul de locuire, în ţesut urban existent:

- locuinţe izolate (P+1 +M): 500,00 mp

- locuinţe cuplate (P+1+M): 450 mp

- locuinţe înşiruite (P+1): 250 mp

În cazul parcelelor existente, pentru orice subdivizare de lot, se va respecta suprafaţa minimă 250 mp, în caz de parcelare sau adăugiri, extinderi, conform prescripţii generale de amplasare a construcţiilor. Astfel se sigură însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore zilnic - perioada iarnă, vederea liberă şi suprafaţa verde necesară pentru locuitori.

Dimensiuni minime de lot după tip de locuire, în zone de dezvoltare:

- locuinţe izolate (P+1+M) 500 mp ( 15,00 x 33,30 ) orientativ

- Locuinţe cuplate (P+1+M) 450 mp (12,00 x 37,50)

- Locuinţe înşiruite (P+2) 450 mp ( 9,00 x 50,00)

- Locuinţe semicolective (P+2) 700 mp (20,00x 35,00)

Amplasarea faţă de drumurile publice a construcţiilor se va face cu respectarea zonei de protecţie corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcţii va respecta zona de siguranţă şi protecţie a DJ / DC, pe fiecare parte a acestora.

- 13m din axul drumului pentru DN

-12 m din axul drumului pentru DJ;

- 10 m din axul drumului pentru DC;

Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare conform Codului Civil (3,00 m pentru faţadele cu goluri).

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

În cazul În care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage la o distanţă egală cu 1/2 din înălţime, dar nu mai puţin de 3m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase faţă de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu faţă de ambele limite laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3 m.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea faţă de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu min 3 m.

Distanţa minimă între clădirile de pe aceaşi parcelă va fi de 3 m, exceptând anexe.

În cazul unei parcelări propuse, distanţele minime faţă de limite vor fi:

- Laterale:

- 3 m pt locuinţele izolate *I* cuplate;

- 0 m lăţime pentru locuinţele înşiruite;

- Dos de lot - 3 m pentru locuinţele izolate *I* cuplate *I* înşiruite;

Distanţele minime de protecţie sanitară admise În cadrul gospodăriilor, sunt

- între fosa septică sifântână (30 m);

- intre groapă compost *I* fântână (30 m);

- între adăposturi pt. animale / fântână (30 m);

- între adăposturi pt. animale cu capacitate de 6 capete, sau sub 50 păsări *I* locuinţă (10 m);

- între parcare *I geam* locuinţă (10 m);

- între groapă compost *I* locuinţă (10 m);

În cazul lotizărilor pe bază de concesionare se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr.50/1991.

Înălţimea maximă admisă - P+2+M, adică max. 10 m la cornişă. In cazul terenului în pantă se va urmări ca diferenţa între cornişe să nu depăşească între 2 clădiri l nivel pe cât posibil, să se respecte aliniamentele de brâuri, ancadramente, goluri.

Înălţimea construcţiilor va fi de maximum 3 nivele, dintre care ultimul se recomandă a fi mansardat. Construcţiile vor fi prevăzute cu acoperişuri în şarpantă. Înălţimea maximă a construcţiilor va fi în funcţie de tipul de locuinţă:

locuinţe izolate *I* cuplate *I* Înşiruite:

- P+1+M;

- H max streaşină = 7 m;

locuinţe semicolective:

- P+2;

- Hmax streaşină = 10 m;

Aspectul exterior - clădirile noi se vor armoniza cu construcţiile imediat apropiate şi cu specificul general al zonei. In cazul unor implantări de clădiri cu regim maxim admis prin regulament alături de un font construit general de P, se pot face excepţii, cu condiţia ca să se respecte normele generale.

Toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului *I* proprietarului, în momentul realizării acesteia. Autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale. Bazinele vidanjabile ce se vor realiza Înaintea canalizării apelor uzate menajere vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea reţea.

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spaţii verzi amenajate, spre frontul străzii, în suprafaţă de minimum 10,00 mp cu vegetaţie joasă (floricoIă), iar unde nu este posibil, jardiniere cu flori la toate ferestrele, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spaţiului public. Se recomandă dublarea împrejmuirii existente cu gard viu.

Suprafeţele minime rezervate pentru spaţii plantate aferente fiecărei parcele, după tipul de locuinţă:

- locuinţe izolate *I* cuplate *I* Înşiruite: 25 - 45% din S teren;

- locuinţe colective (P+2):min. 30% din S teren;

Parcelele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative, transparente, cu înălţimea de 1,50m. Materialele şi alcătuirea acestora vor fi În concordanţă cu specificul local.

La construcţiile de locuinţe unifamiliale se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deşeurilor menajere şi a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleile din interiorul zonelor cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lăţime minimă

de 3.50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi pevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de Întoarcere. In cazul drumurilor de servitute cu o lungime de până la 30 m se va asigura o singura bandă de 3,50 m lăţime.

Pentru drumurile de servitute cu o lungime Între 30 m şi 100 m, se vor asigura 2 benzi cu o lăţime de 7,00 m, cu trotuar cel puţin pe o latură şi cu supralărgire la capăt, pentru manevre de întoarcere.

În zona de locuire se vor asigura accese separate pe parcelă:

- auto: de minimum 3,00 m lăţime;

- pietonal: de minimum 1,20 m lăţime;

Suprafeţele rezervate pentru asigurarea acceselor (pietonal şi auto) / parcării pe parcelă, după tipul de locuinţă:

- locuinţe izolate, cuplate şi înşiruite: - 10 - 25 % din S teren;

- locuinte colective: - 35,00 mp / ap;

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise În zonă vor fi realizate conform regulamentului general de urbanism. Parcajele necesare locuinţelor, se vor asigura pe parcele.

-minim 1 parcare/ garaj pentru fiecare locuinţă unifamilială

- 1 parcare publică / 5 locuinţe. + 20 % pentru vizitatori;

- 1 parcare /3 ap.+ 20 % pentru vizitatori (eventual garaje min 60%);

*Utilizări permise cu condiţii*: pentru servicii şi activităţi productive nepoluante de mică capacitate se va obţine acordul de mediu; iar pentru construcţiile şi amenajările din zona de protecţie a drumului naţional/judeţean se va obţine avizul Administraţiei Drumurilor Naţionale/Judetene. În zone de la limitele de intravilan extins, se admit construcţii pentru adăpostirea animalelor, cu capacităţi admise cf norme sanitare, şi la un lot minim de 1000 mp.

- 5 capete bovine, 5 capete porcine, 5 capete ovine, 5 capete cabaline, sau sub 50 păsări

#### 1.3. Indici admisibili (minimi - maximi)

* POT construcţii noi - In funcţie de suprafaţa construită la sol şi mărimea parcelei. Recomandabil este pentru această zonă un POT cuprins între 20 - 35%. In cazul unor reparcelări , divizări în ţesut existent se vor asigura suprafeţe de teren care să permită, cu acest procent, o arie construită minimă pentru o locuinţă, de 90 mp, la un lot de minim 250 mp.
* POT construcţii în ţesut existent- se admite maxim 60%, iar dacă în prezent este depăşit, se vor lua măsuri de creştere S. lot, sau demolare anexe nedurabile. Indicele POT nu se aplică pe zone de construcţii cu locuinţe individuale existente, unde POT depăşeşte în uneori 60%. Pe aceste parcele, se admit extinderi numai pe înălţime, sau modernizări ale construcţiilor existente, în limita amprentei construite existente, sau cu extinderi pe orizontală, prin demolarea de alte anexe gospodăreşti din curte. POT maxim admis în situaţii de renovări, modernizări ale fondului construit existent va fi de 60%. (25% spaţiu verde, 15% curte, circulaţii)
* Indicele POT pentru zona de case de vacanţă, locuinţe secundare, va fi maxim 35%. Lotul minim fiind impus la 450 mp, dar nenormat superior. POT inferior nu se normează.
* CUT - rezultă, în funcţie de regimul de înălţime şi mărimea parcelei, caracteristice zonei respective. Pentru zone rezidenţiale, cu regim de înălţime de până la P+2, la un lot min. 250 mp, rezultă un coeficient de utilizare al terenului de maxim 1, dar se recomanda un maxim de 0,8.

### 2. Condiţionări şi restricţii

În Zonele de protecţie a monumentelor, a siturilor arheologice, primează reglementările specifice. Pentru autorizaţii de construcţii din zonele în care se instituie conform PUG un anumit regim de protecţie (art. 7 Legea 50/1991) se va obţine avizul organismelor competente (Min. Culturii, Direcţia pt Cultură şi Culte a Jud CS, sau a Regiunii Banat, în funcţie de categoria de importanţă a monumentului/ zonei protejate).

Nu se admit în zonă rezidenţială unităţi de producţie ce aduc emanaţii sau infiltraţii de substanţe toxice, inflamabile sau explozibile ;

Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producţie sau baze transport, care creează incomodităţi locatarilor zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.

Obiective cu funcţiuni complementare, ca şcoli, grădiniţe, creşe, dispensare se amplasează în clădiri distincte, retrase faţă de arterele de mare circulaţie, la distanţă de min. 10 m din axul carosabilului. Se admit grădiniţe cu program normal la parterul unor clădiri rezidenţiale, dacă se asigură normele specifice.

Pentru zonele de dezvoltare, în care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicţie temporară de construire până la aprobarea acestora.

## “I.S.” - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE , SERVICII

### 1. Permisiuni

#### 1.1. Funcţiuni dominante şi tipul admis de utilizare a terenului :

* instituţii publice (de interes general)
* instituţii aferente zonelor rezidenţiale
* comerţ cu amănuntul şi cu ridicata, de produse alimentare şi nealimentare
* servicii financiare - bancare şi de asigurări
* unităţi de cazare, hotel, motel, hanuri, pensiuni
* unităţi de alimentaţie publică - restaurante, baruri, bufete, cofetării,
* cafenele, ceainării, alimentaţie publică
* săli de cultură – cinematograf, muzee, săli polivalente, cluburi, biblioteci
* servicii de toate categoriile - profesionale (birouri, oficii), sociale (asociaţii diverse), personale (saloane de cosmetică, frizerii, coafură..)
* sedii ocoale silvice, sau alte unităţi administrative;
* parcaje, garaje, reparaţii şi întreţinere auto - moto ;

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

* conform prescripţiilor generale
* regimul de înălţime se stabileşte în funcţie de zona alăturată în care se amplasează construcţia

*1.3. Indici admisibili*

(min. sau max.), POT şi CUT în funcţie de cadrul construit învecinat, sau al specificului funcţional, cf HGR 525-1997

### 2. Condiţionări şi restricţii

* Unităţile de producţie, atelierele de întreţinere auto - moto, parcajele, garajele, spălătorii chimice - să nu fie dispuse sub 15 m de la faţadele locuinţelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacităţi ce să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic şi fonic , să nu utilizeze teren de depozitare vizibil din circulaţie publică ;
* programul de funcţionare al acestor unităţi se poate limita pe timp de noapte ;
* sălile de sport se vor amplasa pe loturi izolate, având ca distanţă minimă faţă de zona rezidenţială – 20m
* sălile de discotecă se amplasează în afara zonei rezidenţiale, la minim 25 m faţă de geamul primei case.

## “ID” - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE ŞI UNITAŢI

## AGRICOLE

Zona unităţilor de producţie industriale şi de depozitare (I,D,Ag)reprezintă terenurile rezervate actualelor şi *I* sau viitoarelor unităţi productive (industriale şi de depozite) şi cuprinde:

* Subzona unităţilor industriale – industrie extractivă, prelucrarem lemn (I)
* Subzona unităţiilor de producţie industrie uşoară, ateliere, materiale de construcţii, sau servicii către populaţie (i)
* Subzona platformelor şi halelor de depozitare (D);

- Subzona unităţilor agricole şi de depozitare produse agricole (Ag);

### 1. Permisiuni

#### 1.1 Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenului

* Producţie de tip industrial, agricolă, platforme sau construcţii de depozite centralizate, parc rece, parc auto, depozite de combustibil, unităţi de producţie agricolă
* Grupuri sociale ale acestor unităţi, care să cuprindă sedii de firmă, birouri, muzee/ spaţii expoziţionale, biblioteci de specialitate, laboratoare, locuinţe, dotări sociale (de exemplu creşe-grădiniţe, grupuri şcolare profesionale, dispensare proprii, sau puncte sanitare), baze de agrement proprii sau parcuri, sere şi plantaţii de protecţie.
* Zone pentru rezolvarea utilităţilor proprii pentru încălzire, alimentare cu apă potabilă, apă industrială, canalizare menajeră, pluvială şi staţii de epurare proprie, instalaţii de diminuare a noxelor, puncte de furnizare a energiei electrice pentru incintă.
* Se impune asigurarea acceselor la căi de comunicaţii rutieră şi minimum de l acces carosabil în incintă. Platformele de parcare pentru personal se vor rezolva în incinta intreprinderii, pentru a nu suprasolicita carosabile publice. Pentru vizitatori, în cazul incintelor închise, se va rezolva parcarea autoturismelor fie în incintă, pe locuri speciale, sau în afara ei, dar cu acceptul Primăriei, conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii
* Gardurile sau delimitările între incinte se vor conforma prescripţiilor generale la nivelul localităţii

#### 1.2.Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

* Unităţiile de producţie industriale, sau pe platforme ce se învecinează cu zona rezidenţială, se vor delimita cu perdele de protecţie verde de minim 10m lăţime, vor lua toate măsurile de atenuare a noxelor rezultate în procesul propriu de producţie.
* Materialele de construcţii se vor conforma necesităţilor tehnologice
* Caracteristicile parcelei şi înălţimea maximă admisibilă depind de necesităţile tehnologice şi norme specifice
* Aspectul exterior va urmări o volumetrie simplă, un aspect compatibil cu caracterul zonei, materiale de finisaj simple, dar unitare pe volume asemenea.

*1.3. Indici admisibili*,

* posibil a fi modificaţi în funcţie de necesităţi tehnologice şi de gradul de ocupare normat pentru anumite unităţi industriale şi agricole
* POT - Variabil în funcţie de ministerul de resort
* CUT – nu se normează

### 2. CONDIŢIONĂRI ŞI RESTRICŢII

* Se interzice amplasarea unităţilor care prezintă pericole de incendiu sau explozii apărute în proces tehnologic sau prin depozitare în apropierea zonelor rezidenţiale ; distanţa minimă 200m.
* Se interzice amplasarea unor unităţi de producţie care prin necesităţi tehnologice impuse, depăşesc limitele parcelei din proprietate ;
* Se interzic unităţi ce au surse de poluare de orice fel în apropierea zonelor rezidenţiale.
* În tangenţă cu zone rezidenţiale se interzic întreprinderi care produc noxe peste limitele normate ca
* unităţi zootehnice
* unităţi de transport
* unităţi industriale
* unităţi de gospodărie comunală – staţii de epurare, haldine de gunoi
* haldine de steril şi iazuri de decantare.
* La alegerea amplasamentelor noi de unităţi industriale se va ţine cont de condiţiile de mediu - climă, relief, reţea hidrografică, caracteristicile solului. Unităţile economice cu surse de poluare a atmosferei vor fi amplasate în zone cu ventilaţie naturală, ce asigură dispersia şi diluţia poluanţilor, nu peste zone locuite. Se vor evita depresiuni, văi închise şi zone cu frecvente inversiuni termice, precum şi terenuri expuse vânturilor dominante pe direcţia teritoriilor locuite. Se vor evita grupări de întreprinderi, care elimină în atmosferă poluanţii ce-şi potenţează prin combinare sau amestec, acţiune succesivă, efectul nociv asupra organismului uman, plante, animale.
* In cazul unităţilor ce cuprind spaţii pentru sacrificarea animalelor, circulaţia materiei prime, a deşeurilor va fi organizată astfel încât să poată institui la nevoie măsuri de carantină severă, fără strânjenirea altor unităţi învecinate.
* Unităţile care produc zgomote, vor urmări ca să nu depăşescă pe timp de zi valorile curbei Cz 45 (între 35 - 70 dB) şi pe timp de noapte se impune o reducere cu 10 dB faţă de zgomotul curent ;
* Se interzice amplasarea către drumurile publice principale a activităţilor care, prin natura lor, au un aspct dezagreabil (depozite de deşeuri, de combustibil, iazuri de decantare, halde de steril).
* Unităţiile miniere abandonate se vor marca cu perimeter de protecţie, pentru siguranţa trecătorilor.

## “SV” - ZONE DE SPAŢII VERZI, PARCURI, TERENURI SPORTIVE, PERDELE DE PROTECŢIE

Zona spaţii verzi, perdele de protecţie (SV) cuprinde:

Subzona spaţii verzi - scuaruri, parcuri (SV);

Subzona perdele de protecţie a căilor de comunicaţie, unităţilor de producţie, gospodărie comunală (Vp);

Subzona terenurilor şi a clădirilor pentru sport (Sp)

Subzona pădurilor- parc (Pp)

### 1. Permisiuni

#### 1.1 Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenului

* amenajări de parcuri, cu suprafeţe de peste 1 ha, care pot cumula şi funcţiuni suplimentare – grădină zoologică sau dendrologică, spaţii de odihnă, recreere şi joacă.
* scuaruri sau insule de locuri de joacă în cadrul zonelor de locuit.
* amenajări pentru sport şi recreere, inclusiv dotări aferente- stadioane, săli de sport, terenuri de tenis, inclusiv vestiare şi grupuri sanitare, cabine.
* perdele de protecţie spre arterele publice, între zone funcţionale incompatibile – perdele cu plantaţie de protecţie, pe mai multe nivele de înălţime (minim 10m lăţime)
* pădure-parc cu rol complex de odihnă şi protecţie sanitară a localităţii, sau rol de stabilizare a versanţilor şi reducerea eroziunii solului.
* Zone de reconstrucţie ecologică, plantaţii de fixare a terenurilor.
* Pentru zona de pădure parc, se admit alei de promenadă, lucrări de amenajare colectare ape pluviale, decantare aluviuni, iluminat public , mobilier urban, igienă şi puncte de urmărie a siguranţei cetăţenilor.

Se admit construcţii complementare funcţiunii dominante, cum ar fi - spaţii comerţ cu SC sub 100mp, săli de sport, patinoar, piste de biciclete, patine cu rotile, trotinete, locuri de joacă pentru grupe de vârstă selective pentru copii, pavilioane, amfiteatre în aer liber, pergole, mobilier urban, tribune pentru festivităţi sau serbări câmpeneşti, parcări aferente zonei sportive. De asemenea, se admit construcţii ale reţelelor edilitare, marcate în spaţii verzi sau integrate compoziţional altor construcţii mai ample, cât şi trasee magistrale de reţele edilitare.

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

* Pentru obiectivele majore conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii
* Nu se admit construcţii în zona verde inventariată (SV), sau nou propusă, cf. OUG 114/ 2007, cu excepţia celor strict necesare funcţionării unor obiective specifice incluse, sau a mobilierului urban.
* Ca mod de intervenţie în suprafaţa verde aferentă locuinţelor, se admit extinderi de partere clădiri, cf regulamentului specific pe UTR, alei pietonale spre noi spaţii comerciale sau de servicii, dar numai cu racord la alei existente (lăţime recomandată- 1 flux), anexe ale funcţinii dominante cu Sc sub 100 mp.
* Ca material de construcţie pentru dotări minore şi de mobilier urban se vor folosi :
* piatra naturală prelucrată sau nu
* material lemnos finisat sau brut
* dalaje din pietriş cu granulaţie fină, plăci mozaicate spălate şi rugoase la faţa călcată, pişcoturi prefabricate cu o faţă rugoasă, cărămidă
* paramente şi afişe publicitare, traforuri de cărămidă sau blocuri prefabricate
* colonade, pergole din pietre decorative, beton, ipsosuri, lemn
* obiecte de joacă de lemn, metal protejat, material plastic pentru copii, bănci sau amfiteatre din elemente prefabricate, lemn, material plastic,
* iluminat decorativ,
* acoperişuri uşoare, de preferinţă pe şarpante de lemn, cu învelitori de ţiglă, plăci ceramice, sticlă armată sau alt sistem de protecţie, şiţă de lemn, membrane bituminoase prelucrate, cu finisaj granule (pentru foişoare).
* Amenajările peisajere vor urmări un proiect aprobat pentru întreaga zonă, conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii. Se va ţine cont de prescripţiile pentru circulaţia persoanelor cu handicap locomotor.
* Terenurile de sport vor avea amenajările necesare - vestiare cu alimentare cu apă, apă caldă, canalizare, iluminat nocturn, tribune, îngrădiri. Îmbrăcămintea terenurilor de sport diferă în funcţie de destinaţie - iarbă, zgură, nisip, covoare sintetice.
* Parcelele pentru sport şi dotări de sport, cât şi suprafeţele de parc nu sunt limitate. Nu se includ în calculul de zonă verde sălile de sport aferente unor unităţi şcolare.
* Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor din parc, este limitată la 6 m la cornişă, cu excepţia construcţiilor pentru sport ;
* Aspectul exterior urmăreşte ca orice clădire, prin localizare, dimensiuni să nu afecteze situl peisagistic, deschiderile vizuale spre peisaj.

*a) Utilizări permise cu condiţii:*

- tratarea unitară şi amplasarea de mobilier urban ­doar pe bază de documentaţii specifice.

- Zona verde aferentă locuinţelor (Lv) se conformează prescripţiilor de la ,, L.m.” În zona Lv (zona verde aferentă locuinţelor) se admit construcţii cu funcţiuni compatibile zonei de locuit şi funcţiuni complementare funcţiunii de locuit, cu reglementarea situaţiei juridice a terenului prin HCL. Se va respecta condiţia păstrării indicelului minim de 2,0mp/ locuitor, pe zona delimitată cadastral. Se înţeleg prin funcţiuni complementare funcţinii de locuit : spaţii de învăţământ, şcolar şi preşcolar, obiective pentru sănătate – cabinete medicale şi stomatologice de deservire a grupului de locuinţe, platforme gospodăreşti, trasee edilitare, parcări aferente locuinţelor, garaje în pachete adiacente unui grup de locuinţe, ş.a. cf normelor.

*b). Utilizări interzise:*

- orice alt fel de construcţie *I* amenajare diferită de cele enunţate la pct 1.1

- nu se admit împrejmuiri ale zonelor verzi, exceptând gardurile vii cu înălţime de maxim 60 cm.

- Interdicţii temporare de construire se stabilesc pentru:

- terenurile afectate de risc de inundaţie cu ape de suprafaţă *I* freatice, alunecări de teren *I* eroziune declanşată *I* prăbuşiri de intensitate mică, până la eliminarea riscului;

- Interdicţii definitive de construire se stabilesc pentru terenurile:

- cu riscuri geografice de intensitate medie *I* mare (alunecări de teren *I* eroziune declanşată de intensitate mare);

- din zona de siguranţă a căilor de comunicaţie existente şi propuse, cf categoriei, sau în perimetrul de siguranţă al fostelor exploatări miniere;

- pe traseul reţelelor tehnico-edilitare majore, inclusiv culoarele de protecţie.

#### 1.3. Indici admisibili (minimi şi maximi)

Pentru astfel de zone – parc, scuar, pădure parc, unde predomină suprafaţa *verde* se admit construcţii sub 10% din total parcelă, şi numai cu funcţiuni complementare faţă de specificul inventariat. Pentru spaţii cu rol de sport, ştrand, se impune doar ca suprafaţa ocupată de clădiri şi circulaţie auto să nu depăşească cumulat 25% din suprafaţă parcelă, excepţie fac numai aleile pietonale platformele pietonale, care nu se normează ca POT.

### 2. Condiţionări şi restricţii

* Suprafaţa ocupată de spaţii verzi va cuprinde plantaţii cu vegetaţie diversă, autohtonă, sau adaptată la clima locală, pe principii ecologice, pentru asigurarea unor costuri de întreţinere redusă şi pentru a favoriza ecosistemele locale ;
* Perdelele de protecţie între zone industriale poluante şi zona de locuit se vor alcătui din specii rezistente la nocivităţi - plopi, tei, arţar, mesteacăn ;
* Nu se admit tăieri de arbori existenţi, ajunşi la vârstă matură, decât în cazuri speciale, când periclitează siguranţa trecătorilor, circulaţia auto, sau structura clădirilor învecinate. Orice tăiere se va face cu avizul Agenţiei de protecţia mediului CS şi a Ocolului silvicSasca Montană. Se admit lucrări de amenajamente silvice în pădurile din intravilan, de curăţire, întinerire.
* Regimul pădurilor-parc din jurul zonelor rezidenţiale, care includ versanţi de deal, zone stâncoase, cumulează şi funcţiunea de pădure cu rol de protecţie. Se admit amenajări de alei, rigole pluviale, lucrări edilitare, sau de colectare a aluviunilor din amonte, iluminat de siguranţă, şi mobilier urban. Pădurile se supun regimului prevăzut în Codul Silvic, iar orice amenajare, intervenţie, se va face cu avizul Direcţiei Silvice CS, sau a Ocolului silvic Sasca Montană, inclusiv Administraţia parcului natural de pe aria căruia se află, după caz.
* Nu se admit tăieri de arbori din intravilan, ajunşi peste 4m înălţime, cu excepţia lucrărilor de amenajamente.

- Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile şi pietonale la pârâuri, pentru lucrări de amenajare / salubrizare / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lăţime necesară accesului mijloacelor de interventie (3,50m minim).

Suprafaţa spaţiilor verzi publice va fi normată astfel:

* Spaţii verzi amenajate - scuaruri / grădini publice min. 26,0 mp /Iocuitor;
* Locuri de joacă: min. 1,3 mp /Iocuitor;

Organizarea spaţiilor de joc şi sport, pe categorii de vărstă, vor avea În vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele:

- I (sub 3 ani) - 150 - 200 mp;

- II (3-6 ani) - 0,20 mp /Iocuitor;

- III (6-10 ani) - 0,40 mp /Iocuitor;

- IV (10-14 ani) - 0,70 mp /Iocuitor, inclusiv amenajări sportive;

- Perdelele de protecţie min. 20% din suprafaţa terenului rezervat pentru:

- unităţi agro-industriale / depozitare

- cimitire şi platforme de depozitare temporară a deşeurilor

- staţia de epurare

- groapă compost

- căi de circulaţie 1 copac / 4 parcări, sau interax de 10m de-a lungul arterei;

NECESARUL DE SPAŢII VERZI AMENAJATE, cf FUNCŢIUNII PE LOT

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Spatii verzi de folosintă limitată | Norma conf. HGR 525/1996 republicată | |
| Învăţământ | Min 30% din S teren | |
| Sănătate | Min 10 mp / bolnav | |
| Comerţ | Min 5% din S teren | |
| Cultură | Min 20% din S teren |
| Sport | Min 30% din S teren |
| Administraţie | Min 10% din S teren |
| Turism | Min 25% din S teren |
| Culte | Min 30% din S teren |
| Industrie | Min 20% din S teren |
| Gospodărie comunală | Min 20% din S teren |
| Căi de comunicaţie | Min 20% din S teren |
| Reţele tehnico- edilitare | Min 20% din S teren |

Procentul de ocupare a terenului : maxim 10% din aria delimitată cadastral pe o parcelă de spaţiu verde public, fără dezmembrări ulterioare. Coeficientul maxim de utilizare a terenului: maxim 10%, din parcela delimitată cadastral ca spaţiu verde public.

## “P.” ZONA PROTEJATĂ, PATRIMONIU

Conform listei de monumente actualizate în 2010, pe teritoriul comunei Zăvoi există următoarele situri protejate, cu valoare locală, regională:

**CS-I-s-B-10895** Situl archeologic de la Voislova sec. II-III

**CS-I-m-B-10895.01** Castru *Pons Augusti* Voislova sec. II-III Epoca romană

**CS-I-m-B-10895.02** Aşezare Voislova sec. II-III Epoca romană

**CS-I-s-B-10898** Sit arheologic de la Zăvoi km22 s ec. II-III epoca romană

**CS-I-m-B-10898.01** Aşezare Zăvoi km 22 sec. II-III Epoca romană

**CS-I-m-B-10898.02** Castru *Agnaviae* Zăvoi km 22 sec. II-III Epoca Romană

**CS-II-m-B-11127** Biserica ,, Pogorârea Duhului Sfânt” Măru 1792/transf. 1939

Conform **Repertoriul vestigiilor arheologice din Banat** (autor Luca), apar următoarele date suplimentare:

MĂRU- vestigii de epocă romană la punctul Pripoane situate la 500m SSE de la marginea satului, unde a fost identificat un *apeduct roman* (Luca 1986).

POIANA MĂRULUI – vestigii medieval în punctul poiana Prisăcii la 3km NNE de staţiune unde s-a găsit o spadă medieval din fier (Pinter 1989)

VOISLOVA- vestigii de epocă romană. Pe lângă castrul de pământ *Pons Augusti (36x47m)* s-a semnalat lângă staţia de cale ferată o movilă de pământ şi resturile unui *burgus* sau *statio* roman, cu aşezare civilă aferentă (Mărghitan, Branga, Medeleţ, Bughilan).

ZĂVOI

- vestigii preistorice- S-au descoperit silexuri ce par a fi din paleolitic, la gară (Petrovsky, Jungbert)

- vestigii romane. Se menţionează castrul roman de pământ, din imediata apropiere a cimitirului. Purta numele de *Agnaviae* (Bozu, Mărghitan, Branga, Benea, Ţentea, Marcu)

Siturile arheologice din intravilane necesită delimitarea ariei de protecţie, reglementări specifice, mai ales că se suprapun peste zone construite. Siturile arheologice din extravilan, nu sunt prevăzute a primi intravilan, dar vor fi marcate în teritoriu şi se vor institui reguli de protejare.

### 1 Permisiuni

#### 1.1 Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor

* monumente şi situri arheologice- obiective de patrimoniu construit protejat
* raza de protecţie în jurul monumentelor din extravilan este de 500 m, de la limitele de proprietate ale obiectivului
* se admit intervenţii pentru consolidare, restaurare, reparare, renovare şi refuncţionalizare, dar cu avizul Direcţiei pt cultură, patrimoniuCS şi Regionala Banat Crişana- conf.art.7 din Legea 50 / 1991.
* Se admit lucrări de construcţii temporare în perioada şantierelor arheologice, necesare personalului, sau adăpostirii de mostre. După terminarea lucrărilor, acestea vor fi înlăturate, iar cadrul natural va fi readus la forma iniţială.
* Pentru siturile arheologice din intravilan, funcţinea dominantă rămâne cea rezidenţială, dar se limitează orice extindere în plan orizontal în aria cu vestigii aparente. Orice lucrare de reparaţii, demolare sau construire va fi avizată de Comisia pentru cultură şi patrimoniu Timişoara, Muzeul Banatului Montan Reşiţa.

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

* Toate amenajările exterioare sau implantări din raza de protecţie, vor contribui la punerea în valoare a monumentului şi a zonei protejate. Se referă la amenajări de platforme, dalaje pietonale, mobilier urban, semnalizare obiectiv şi altele asemenea.

*1.3. Indici admisibili pot şi CUT – nu se admit construcţii noi, extinderi în aria siturilor arheologice. Se menţin indicatori POT existenţi, posibil de ridicat indicator CUT.*

### 2. Condiţionări şi restricţii

* In zonele de rezervaţie obiective protejate, nu se vor modifica traseele stradale existente iar prin lucrările de sistematizare verticală nu se va interveni brutal cu terasamente, sau modificări ale cadrului natural sau construit.

## ,,P.S.” - ZONA PROTECTIE A RESURSELOR DE APA POTABILĂ

### 1 Permisiuni

#### 1.1 Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor

Zone de protecţie severă se instituie pentru sursele de apă potabilă în următoarele puncte :

* Captarea de suprafaţă a Pr. Bolvaşniţa, amonte de localitatea Măru : zona cuprinsă pe o porţiune laterală la o distanţă de 25 m faţă de captare şi staţia de pompare, zona de 100m în amonte pe cursul apei. Se constituie în perimetru de protecţie cu regim sever, împrejmuit. Pentru rezervorul din dreptul localităţii Măgura, zona de protecţie sanitară cu regim sever o constituie cea cuprinsă în lateral, la o distanţă de 20 m faţă de rezervor.
* Pentru staţiile de pompare, instalaţiile de îmbunătăţire a calităţii apei, rezervoare îngropate, aducţiuni şi reţele de distribuţie se vor institui zone de protecţie sanitară cu regim sever astfel :
* staţii de pompare - 20 m de la zidurile exterioare ale clădirii
* instalaţii de tratare a apei - 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor sau de la instalaţiile care conţin apă de suprafaţă liberă
* rezervoare îngropate - 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor
* conducte de aducţiune - 10 m faţă de orice sursă potenţială de contaminare
* reţele de distribuţie - 5 m faţă de canalele de apă uzată, de puţuri absorbante, etc. In caz de executare a unui tunel edilitar comun pentru toate reţelele majore se vor aşeza conductele de apă la cota superioară faţă de canale menajere şi pluviale, astfel ca în caz de defecţiune ale acestora, conducta de apă să nu fie acoperită cu ape uzate.

Zona de protecţie hidrologică se instituie în amonte de sursă pe axele văii şi afluienţi ce converg spre ea, în lungime de 1 km, pe fâşii de cca. 100m lăţime pe fiecare mal.

Aceste zone de protecţie se marchează în teritoriu prin grija primăriilor.

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare.

Zone de protecţie sanitară severă, se marchează cu borne sau alte semne vizibile - împrejmuire.

In zonele de protecţie sunt admise spaţii verzi sau perdele de protecţie, păduri.

Amenajările ce se vor realiza în zonele stabilite ca prerimetre hidrologice protejate nu au voie să deterioreze cadrul natural şi se vor feri de orice sursă de poluare.

Se admit căi de circulaţie rutieră pentru deservirea şi întreţinerea obiectivelor edilitare.

#### 1.3. Indici admisibili

POT şi CUT nu se normează.

### 2. Condiţionări şi restricţii

* Nu se vor autoriza construcţii cu altă destinaţie decât cea de lucrări tehnico-edilitare, sau îmbunătăţiri funciare ; consolidări de maluri, împăduriri, desecări, ameliorări ale solului ;
* In zonele de protecţie sanitară cu regim de protecţie sunt interzise utilizarea îngrăşămintelor chimice şi substanţelor fitoterapeutice, care nu se degradează într-un timp mai scurt de 10 zile, irigare cu ape uzate, chiar epurate, crescătorii de animale, construcţii de locuinţe, agrement sau turism, unităţi de producţie de orice fel, sau clădiri social-culturale, efectuare de săpături şi excavaţii, depozitări de materiale, terenuri de aport, cimitire umane sau animale, rampe de gunoi, spălarea automobilelor.
* Autorizarea lucrărilor în zone protejate se face cu avizul organelor locale şi centrale interesate : MAPPM, MT, MS, Ag.naţională ptr.resurse minerale, funcţie de profilul zonei şi lucrărilor.

## “G.C.” - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

### 1 Permisiuni

#### 1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenului

- Construcţii şi instalaţii necesare bunei gospodăriri a localităţii (Captarea de apă, tratare a apei, staţie de epurare, staţii de pompare, rezervoare îngropate sau nu de apă potabilă, depozite de material combustibil, lichid sau solid, reţele aferente.

- cimitire

- târguri de animale

- brutărie

- sere legumicole şi floricole

- baza de aprovizionare cu lemne de foc pentru populaţie

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

* Conform prescripţiilor generale
* Caracteristicile parcelei şi înălţimea maximă admisibilă conform necesităţilor tehnologice şi a normelor specifice
* Aspectul exterior - se va asigura mascarea cu perdele de vegetaţie a incintelor de pe drumuri publice.
* Baza de material lemons se va amplasa la minim 200m faţă de zone rezidenţiale, deoarece constituie sursă posibilă de incendiu.
* În jurul cimitirelor se instituie interdicţie de construire pe fâşii de 50m pe contur parcelă.

*1.3. Indici admisibili : POT şi CUT* nu sunt limitaţi.

### 2. Condiţionări şi restricţii

* Se va urmări respectarea documentelor cu caracter normativ şi directiv, precum şi a soluţiilor şi reglementărilor propuse în documentaţii de specialitate. Orice extindere va fi avizată de ministerul de resort .
* Se va urmări respectarea normelor de protecţie sanitară pentru obiectivele menţionate la “PS.”.
* Orice modificare de traseu reţea edilitară necesară realizării unei construcţii va fi suportată de cel care depune cererea pentru autorizare de construcţie, cu avizul beneficiarului de reţea. Se recomandă ca reţelele majore TE să nu fie afectate, decât în cazuri extreme (aducţiune apă, LEA 110 kV, traseu propus de canalizare, transformatoare electrice şi pompe).

## “R” - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERĂ ŞI CONSTRUCŢII AFERENTE

### 1 Permisiuni

#### 1.1. Funcţiuni dominante şi tipul admis de utilizare a terenului

* Unităţi ale întreprinderilor de transport rutier teritoriale (transport auto de călători, intercomunal, transport auto local, parcuri auto ale firmelor de transport, bazele de întreţinere auto aferente, puncte de administraţie rutieră).
* Unităţi de deservire a traficului – staţii carburanţi lichizi şi gazoşi, autoservice şi spălătorii auto.
* întreaga reţea de străzi din intravilan, aparţinând domeniului public, cât şi trotuarele din domeniul public.
* parcaje şi garaje publice sau închiriate, concesionate, indiferent de tipul de proprietate.

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

* Conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii
* Caracteristicile parcelei - conform necesităţilor tehnice, normelor specifice şi proiectelor de specialitate, dar în mod obligatoriu cu acces auto din arterele majore. Aceste unităţi se vor amplasa astfel ca traficul intens de automobile să nu incomodeze traficul curent.
* Accesele în arterele rutiere se vor conforma în funcţie de categoria străzii ;
* Se recomandă ca noile clădiri, sau modificarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se înscriu şi nici să nu diminueze gabaritele stradale, pietonale şi carosabile din domeniul public. În cazuri excepţionale, când se acceptă ieşirea din limita de proprietate se va urmări menţinerea continuităţii fluxurilor pietonale şi carosabile, cât şi menţinerea distanţei de siguranţă in funcţie de categoria carosabilului;
* Se recomandă ca organizarea incintelor să ţină seama de imaginea prezentată către drumuri publice. Se vor îngrădi incintele şi se vor planta garduri vii sau plantaţii de aliniament, înalte.
* Parcajele publice vor fi plantate şi înconjurate de garduri vii, de l,10 m înălţime. Distanţa minimă până la orice geam de locuinţă sau dotare va fi de 10 m.
* Rampele de acces auto spre garaje/parcaje denivelate, cât şi circulaţiile verticale de racordare cotă construcţie/ trotuar, se vor rezolva în limita proprietăţii.

Zone de protecţie faţă de drumuri intravilan, ce îşi păstrează categoria:

- DN (25m din ax în fiecare parte);

- DJ (20 m din ax, În fiecare parte);

- DC (18 m din ax, În fiecare parte);

- Căi ferate – 20m faţă de limita cadastrală

Zone interdicţie totală de construire pe terenurile cu zone de siguranţă faţă de căile de comunicaţie din intravilan:

- 15 m din ax drum naţional, pe ambele părţi

- 12 m din ax drum judeţean, pe ambele părţi;

- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părţi;

Amplasarea construcţiilor noi se va face retras faţă de aliniament existent, pentru a permite respectarea zonelor de siguranţă şi protecţie a căilor de comunicaţie.

La construcţiile nou propuse se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deşeurilor menajere şi a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleile din interiorul zonelor construite, cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3.50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi pevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de Întoarcere.

In cazul drumurilor de servitute cu o lungime de până la 30 m se va asigura o singura bandă de 3,50 m lăţime.

Pentru drumurile de servitute cu o lungime Între 30 m şi 100 m, se vor asigura 2 benzi cu o lăţime totală de 7,00 m, cu trotuar cel puţin pe o latură şi cu supralărgire la capăt, pentru manevre de întoarcere.

În zona de locuire se vor asigura accese separate pe parcelă:

- auto: de minimum 1,50 m lăţime;

- pietonal: de minimum 1,00 m lăţime;

*1.3. Indicii admisibili*, sunt variabili, posibili de modificat în funcţie de necesităţile tehnologice şi de norme specifice de ocupare la sol.

### 2. Condiţionări şi restricţii

* Amplasarea unor noi unităţi de acest gen se va face în afara zonelor rezidenţiale ;
* Se vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie. Construcţiile de deservire a traficului se vor conforma reglementărilor zonei I- industrie, depozitare.
* Punctele de aprovizionare şi înmagazinare a combustibililor lichizi se vor amplasa astfel ca raza liberă de orice construcţie să fie conform normelor (2o m minim, în funcţie de capacitate, în jurul rezervoarelor). Rezervoarele îngropate vor fi prevăzute cu sistem de curăţire a cuvelor şi evacuarea reziduurilor din cuvă.
* Rezervoarele de gaz lichid (GPL) se vor conforma normelor specifice pentru rezervoare de gaz. Distanţa minimă faţă de obiective tehnice, sau industriale, comerciale, este de 10m, iar distanţa minimă faţă de obiective publice şi zone rezidenţiale este de 15,0m. La fel, prin normele specifice se impun distanţe minime faţă de linii de transport energetic, trasee de canalizare, sau gurile de vizitare a acestora. (NPGPL -37 şi 37.1/1998)
* Unităţiile de întreţinere auto (inclusiv spălătorii auto, rampele de spălare), vor avea evacuarea apelor uzate spre reţeaua urbană, prevăzute cu puncte de separatoare de uleiuri, grăsimi, înainte de a intra în reţeaua de canalizare menajeră a zonei, sau instalaţia proprie de epurare.
* Toate unităţile de acest profil, care nu au încă rezolvate măsurile de protecţia mediului, sau cele obligatorii pentru siguranţa cetăţenilor, trebuiesc înlăturate sau modificate ca să devină corespunzătoare, în termen de 5 ani.
* Trotuarele din domeniul public, se vor dimensiona ca lăţime şi cursivitate în funcţie de afluxul de pietoni în zonă, cât şi în funcţie de categoria străzii. De obicei, aliniamentele impuse în prezentul Regulament, asigură lăţimile necesare. Situaţiile care prevăd prin regulament noi aliniamente, mai retrase decât cele prezente, se impun pentru mărirea spaţiilor publice de circulaţie auto şi pietonală. Clădirile ce cad sub aceste incidenţe, când se va cere renovarea sau modernizare, se vor retrage la noile aliniamente.
* Rampele de acces spre subsoluri, demisoluri se vor porni de la limita proprietăţii, parcelei şi nu din spaţiu public.

- Pe suprafaţa de teren aflată în fâşia de siguranţă a carosabilelor, se vor amenaja, proteja, aliniamentele verzi existente. Se vor conforma prescripţiilor de la Zone verzi – Perdele de protecţie, fâşii plantate.

## “T.E.” - ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

### 1. Permisiuni

*1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenului* :

- construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare, care se confundă cu zona G.C. şi zona P.S.

### 2. Condiţionări şi restricţii

- Conform zonelor G.C. şi P.S. prezentate anterior

## “A” – TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

### 1. Permisiuni

#### 1.1. Funcţiuni dominante şi tipul admis de utilizare a terenului

- Activităţi cu profil agricol, depozitări de materiale şi unelte agricole, creşterea animalelor în gospodării. Pot fi constituite din grădini, livezi, păşuni, fâneţe, sau arabil în cadrul lotului ocupat de o locuinţă din intravilan. În cazul unor loturi cu lungimi foarte mari, sau pe care grevează anumite impuneri, servituţi, restricţii, loturile pot fi subdivizate în arii intravilan/extravilan, cu scopul reducerii terenului agricol din intravilan şi menţinerea statutului de teren agricol pe cel din extravilan.

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

- Anexele agricole din gospodării se vor amplasa la distanţe de 5m faţă de golurile de ferestre ale casei, atunci când sunt adăposturi pentru animale. Depzitele de cereale, fân, nutreţuri, se vor conforma normelor de protecţie la incendiu, implicit distanţe normate, sau materiale constructive.

- Se interzic depozite de substanţe pesticide, îngrăşăminte direct pe sol şi se impune formarea de platforme, sau depozite cu pardoseală impermeabilă.

- Excedentul de reziduri animale din gospodării, se va colecta şi depune în platforma special amenajată la nivel de comună, de preferinţă lângă staţia de transfer deşeuri, la distanţe normate prin OMS 119-2014 faţă de zone rezidenţiale. Nu se admite evacuarea dejecţiilor animale în reţeaua de canalizare a localităţilor.

#### 1.3. Indici admisibili : - POT –sub 20%.

### 2. Condiţionări şi restricţii

- Se va ţine seama de limita perimetrelor de intravilan care pot subdiviza parcele. Terenurile agricole din intravilan se vor conforma permisiunilor de mais, iar terenurile agricole din extravilan se vor conforma zonei TA de mai jos.

## “T” - ZONA CU ACTIVITATI TURISTICE SI DE AGREMENT

### 1. Permisiuni

#### 1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenului :

* activităţi cu profil turistic, unităţi de cazare, de diferite categorii, dar cu prepondenrenţă pensiuni agroturistice, cabane de mică capacitate, camping cu căsuţe, bungalow-uri şi corturi.
* unităţi de alimentaţie publică de diferite categorii, terase
* baze de agrement, sport şi recreere
* se admit amenajări exterioare în scopul îmbunătăţirii aspectului urbanistic şi calităţii microclimatului zone - parcaje, locuri de joacă, spaţii plantate ;
* clădiri aferente echipării edilitare a zonei
* pistă de schi şi traseu teleschi,
* zone de picnic

#### 1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

* Conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii
* Materiale admisibile se recomandă a fi cele naturale existente în zonă : piatră, lemn, învelitori din plăci ceramice. Construcţiile provizorii nu se acceptă din tablă sau profile metalice cu tămplării de Al, nici placaje cu corpuri ceramice glazurate.
* Regimul de înălţime se stabileşte pentru maximum DS + P + 2 şi mansardă, iar minim se acceptă şi parter.
* Una din condiţii este respectarea limitelor de protecţie sanitară impuse prin zona “PS”.

*1.3. Indici admisibili* - Se impune un POT max. de 30 % şi un CUT de 0,7 maxim. Dimensiunile de lot în zone turistice vor fi de min. 450 mp pentru vile, cabane, pentru a asigura o bună însorire a lor, iar loturile cu pensiuni agroturistice ce presupun şi creştera animalelor, vor avea lot minim 700 mp. Pentru hotel se impune un lot minim de 1000mp, care va include si parcarea necesară, echipamentele edilitare specifice.

### 2. Condiţionări şi restricţii

* Distanţele între clădiri nu vor fi mai mici de H a clădirii celei mai apropiate.
* Autorizarea în zone turistice solicită avizul organelor locale interesate, dar şi Ministerul Turismului pentru acordarea de grade unităţilor de cazare colectivă şi avizul Ministerului Apelor, Pădurilor şi al Protecţiei Mediului prin Oficiul de la nivel municipal.
* Construcţiile vor fi dimensionate şi alcătuite astfel ca să corespundă şi normelor de încadrare în gradaţiile din Normative turistice, norme de igienă a unităţii, norme P.S.I.
* Amplasarea lor se va face în afara zonelor naturale protejate cu regim special, a fondului forestier ocupat de păduri, sau în afara razei de protecţie a vestigiilor arheologice.
* Toate unităţiile de cazare vor fi accesibile prin drumuri publice, şi îşi vor rezolva locuri de parcare, echipamente specifice, pe lotul propriu.

**V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

TA................................ terenuri agricole-arabil, fâneţe, păşuni

TF................................. terenuri forestiere

RM.................................. terenuri cu resurse minerale

H.................................... terenuri sub ape, utilizarea apei

TD................................... terenuri destinate circulaţiei (drumuri carosabile şi poteci)

RN................................. terenuri cu riscuri naturale

RA .................................. terenuri cu riscuri tehnologice, antropice

UP................................... terenuri destinate pentru utilitate publică

**TA- terenuri agricole**

În funcţie de destinaţie, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantaţii de hamei şi duzi, păşunile, fâneţele, serele, solariile, răsadniţele şi altele asemenea - cele cu vegetaţie forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, păşuni împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajări piscicole şi îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platforme şi spaţii de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole şi terenuri neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă. Pe teritoriul comunei Zăvoii terenul arabil este redus la lunca Bistrei, predomină păşunile, fâneţele. Nu există vii, îmbunătăţiri funciare, unităţi agrozootehnice majore, ci doar o unitate piscicolă, în intravilan.

Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectat construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

Terenurile agricole de calitate superioară reprezintă o resursă naturală necesară vieţii, folosirea lor în alte scopuri fiind acceptabilă în condiţii bine justificate. În afara luncii Bistrei şi Bistra Mărului, predomină solurile de bonitate III-IV.

Este permisă executarea de construcţii pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcţiuni:

- Construcţii pentru activităţi agricole; construcţii şi instalaţii agrozootehnice amenajări piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumuri tehnologice şi de exploatare agricolă , platforme şi spaţii de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole . Nu se includ în această categorie construcţiile de locuinţe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

- lucrări de utilitate publică, de interes naţional sau local, admise în condiţiile legii 18/1991 art. 71 alin. 2 aprobate de organisme competente.

- Construcţii cu destinaţie militară; cât şi construcţiile care prin natura lor nu pot fi incluse în intravilan definite ca unităţi cu risc pentru populaţie.

- Reţele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în apropierea căilor de comunicaţie;

- Captări şi rezervoare de apă;

- Căi de comunicaţie rutieră;

Este interzisă executarea construcţiilor pe:

- terenurile arabile de clasa I şi II de bonitate;

- terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare;

- terenurile cu destinaţie forestieră, pădure cu rol de protecţie sanitară a localităţilor, sau de stabilizare terenuri;

- În zonele de protecţie a cursurilor de apă şi a lacurilor, cu excepţia drumurilor de traversare, a podurilor şi a lucrărilor de gospodărire a apelor;

- În zonele cu vestigii arheologice;

- în zonele naturale protejate- Fâneaţa cu narcise Zerveşti;

## TF - Amplasarea construcţiilor pe suprafeţe împădurite

Reducerea suprafeţelor fondului forestier, proprietate publică şi privată, este interzisă.

Prin fond forestier se înţeleg terenurile ocupate de păduri (terenuri acoperite cu vegetaţie forestieră cu o suprafaţă mai mare de 0,25 ha.), terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producţie ori administraţie silvică, iazurile, albiile pâraielor şi terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

#### Utilizări permise

* Lucrările de utilitate publică de interes naţional sau local prevăzute în Legea nr. 26 / 1996 – Codul silvic la art. 54 şi 74. Autorizarea executării construcţiilor este permisă, după obţinerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât cele silvice, de la organele silvice judeţene pentru terenuri cu suprafeţe sub 1 ha., de la Autoritatea centrală pentru Protecţia Mediului pentru suprafeţele până la 100 ha. şi de la Guvern, pentru terenuri mai mari de 100 ha.
* Drumuri, instalaţii tehnico-edilitare, poteci, poduri şi alte construcţii tehnice aferente întreţinerii fondului forestier, sau al instalaţiilor edilitare şi hidroenergetice.
* Lucrări de atenuare a factorilor de risc natural (inundaţii, alunecări teren, avalanşe)

#### Utilizări permise cu condiţii

- Construcţii necesare întreţinerii pădurilor şi exploatărilor silvice (cantoane silvice, drumuri forestiere, păstrăvării etc.)

- Cabanele şi alte construcţii sau amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţia Mediului şi Ministerul Turismului sau a administraţiilor locale.

- Lucrări pentru finalizarea amenajărilor hidroenergetice Bistra- Poiana Mărului

- Trasee de transport pe cablu prin defrişări de culuoare cu lăţime maximă de 25m, cu avizul OS şi al Direcţiei silvice CS la suprafeţe sub 1,0 ha şi cu avizul Ministerului Apelor şi Pădurilor la suprafeţe mai mari.

*Utilizări interzise*

* Toate lucrările de construcţii şi amenajări cu excepţia celor prevăzute de lege (în Legea nr. 26 / 1996 Codul silvic)
* Exploatări forestiere în afara parchetelor stabilite de organele de resort.

## RM-Amplasarea construcţiilor pe suprafeţe cu resurse identificate ale subsolului

Substanţele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburi, roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase şi neferoase, de metale nobile, rare, substanţe nemetalifere şi roci utile, apele minerale, nămolurile terapeutice, apele geotermale şi gaze necombustibile. Pe teritoriul Comunei Zăvoi sunt inventariate resurse de materiale de construcţii exploatate prin balastiere şi cariere.

Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin Ordin al preşedintelui Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale.

În zonele cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare şi a celor de protecţie ale acestora, autorizaţia de construcţie se emite cu Avizul Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acesteia va face obiectul unui studiu de impact asupra mediului şi asupra sănătăţii populaţiei, aprobat conform legii.

#### Utilizări permise

-construcţiile industriale şi echipamentele, platformele necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

#### Utilizări permise cu condiţii

* lucrările inginereşti necesare protecţiei perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, reconversia şi reabilitarea zonelor de exploatare epuizate, sau abandonate.

#### Utilizări interzise

- orice fel de construcţie cu caracter definitiv , cu excepţia celor necesare exploatării, prelucrării şi transportului resurselor valorificate ale subsolului.

## H- Amplasarea construcţiilor în zona lacurilor, cursurilor de apă, captărilor de apă

Albia minoră este suprafaţa de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obişnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porţiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zona de protecţie de-a lungul cursurilor de apă omologate (fără maluri protejate) se instituie de 5m pe ambele maluri, în afara albiei minore.

Zona de protecţie în jurul lacurilor glaciale se instituie la 5m pe contur lac, indiferent de cota de nivel faţă de suprafaţa ochiului de apă, sau indiferent de tipul de proprietate asupra terenului.

Lacul Poiana Mărului este un lac artificial, inclus în amenajările hidroenergetice Bistra-Poiana Mărului. Se impun - zone de siguranţă faţă de amenajări hidroenergetice:

* Cf. legea 310/2004, care completează legea 107/1197 a apelor, distanţa de la cota NNR şi cota coranamentului CTN=.........................................................................................5m;
* Zone de protecţie:
* barajului de anrocamente cf. norme ANRE=.............20m în jurul acestuia;
* instalaţii de determinare automată, instalaţii hidrometrice =.................2m;
* canal de evacuare prea plin =.............................................................20m;
* galerie subterane de evacuare fund de lac =......................................15m;
* galerie subterană temporară de deviere curs de apă =........................2m.
* zonă de protecţie a ferestrelor de atac = 10m peste dimensiunile galeriei.
* Distanţe de siguranţă:
* galerie subterană de aducţiune .......................................................= 30m.
* bornare la suprafaţă pe ax traseu la pas de cca.100 m pentru monitorizare.

Zona de protecţie sanitară cu regim sever a captării de apă se dimensionează cf. Cap. Zone funcţionale, pct PS şi se instituie prin grija administratorului captării, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Zona de protecţie sanitară cu regim sever se va împrejmui pe maluri, iar pe suprafaţa apei se va marca prin alte semne convenţionale vizibile. Pentru instalaţiile de acţiune a apei, zona de protecţie sanitară cu regim sever va fi marcată prin borne cu plăcuţe avertizoare.

Pentru zonele de protecţie stabilite se va comunica deţinătorilor de terenuri modul de folosire al acestora ce se va înscrie în evidenţa cadastrală şi registrul funciar, constituind servitute.

#### Utilizări permise

* Platforme meteorologice, puncte de măsurare a nivelului apelor, captări de apă, lucrări pentru prevenirea şi combaterea acţiunilor distructive a apelor, lucrări de gospodărire a apelor.
* Punţi uşoare de traversarea apelor, în vederea conturării unor trasee turistice mai facile
* Poduri rutiere pentru o mai bună funcţionare a localităţilor.

#### Utilizări permise cu condiţii

- lucrări de poduri, lucrări necesare căilor de comunicaţie şi drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiţia asigurării măsurilor de apărare împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie a lucrărilor de gospodărire a apelor ,

- lucrări de traversare aeriană a reţelelor de înaltă tensiune, a celor de gaz metan, sau de telecomunicaţie. Lucrări de subtraversare se admit doar în cazuri aparte cum ar fi reţea canalizare menajeră care trebuie să păstreze un unghi de scurgere continuu, cu luarea tururor măsurilor de siguranţă şi a avizelor organelor de resort.

- pentru asigurarea accesului la cursurile de apă, în scopul menţinerii integrităţii albiilor minore şi pentru efectuarea intervenţiilor operative în situaţii excepţionale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor şi prizelor precum şi celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecţie conform Legii apelor nr. 107/1996 şi Legea nr.930 ce stabileşte mărimea zonelor de protecţie. Modul de folosire a terenului va fi comunicat deţinătorilor de terenuri şi înscris în evidenţa cadastrală şi registrul funciar , constituind servitute.

- Pentru captareade suprafaţă a Pr. Bolvaşniţa, se instituie o zonă de protecţie sanitară cu regim sever de 100m desfăşurată pe axul văilor de colectare a apei supraterane, în amonte, cât şi o limită de protecţie hidrologică de 1,0 km înspre amonte pe axul văilor cu lăţime de 100m, zonă în care se interzic construcţii şi amenajări cf. Legislaţiei în vigoare.

#### Utilizări interzise

-orice fel de construcţii, depozitări, săpături în zonele de protecţie severă a platformelor captărilor de apă.

- construcţiile şi amenajările de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor şi a instalaţiilor, pentru traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

- nu se vor autoriza construcţii în albia minoră a râurilor, a zonei inundabile, sau în perimetrele de protecţie de pe ambele maluri, sau în jurul ochiurilor naturale de apă.

## RN-Amplasarea construcţiilor în zone expuse la riscuri naturale

Riscurile naturale la care face referire prezenta prescripţie sunt de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică şi geofizică. Prin riscuri naturale se înţeleg: alunecările de teren, inundaţii, scurgerile de torenţi, etc., care sunt delimitate prin Hotărârea Consiliului Judeţean şi se vor înscrie în cadastru.

#### Utilizări permise

-construcţii şi amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea şi devierea viiturilor, staţii hidro-meteorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, consolidări de terenuri cu risc de alunecare sau prăbuşire, etc.).

- căi de circulaţie de exploatare, trasee de lucrări tehnico-edilitare, care nu duc la potenţarea riscurilor.

#### Utilizări permise cu condiţii

- construcţii şi amenajări de factură agricolă, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 şi a normelor şi prescripţiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor, siguranţa în exploatare şi igiena şi sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile expuse la alunecare, eroziune, în zonele cu pânză freatică agresivă.

- se admit de asemenea construcţii pe terenurile menţionate cu condiţia eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări ale terenului, combaterea eroziunii terenului, plantaţii de protecţie) aprobate de autoritatea competentă în protecţia mediului.

#### Utilizări interzise

* construcţii şi amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menţionate la punctul anterior, precum şi în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autorităţile competente în protecţia mediului, lucrările ce duc la potenţarea factorilor de risc pentru construcţii.
* Defrişări pe versanţii care prezintă risc de alunecare.
* Orice tip de lucrare de construcţii, care poate bara scurgerea naturală a apelor de suprafaţă, sau a torenţilor, fără măsuri compensatorii.

## RA -Amplasarea construcţiilor în zone cu expunere la riscuri tehnolgice, antropice

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activităţilor industriale şi agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea şi transportul materialelor periculoase ) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului şi solului.

- riscuri datorate reţelelor şi instalaţiilor tehnico-edilitare şi căilor de comunicaţii ca surse de zgomot şi poluare, sau cu risc de incendiu şi explozie.

- riscuri datorate posibilităţilor de avariere a unor construcţii şi amenajări, îndiguiri, etc.

- risc de inundaţii catastrofale datorită avarierii digului de la lacul Poiana Mărului.

- risc de incendiu la depozite de combustibil lemnos, sau petrolier, cât şi la centralele termice proprii gospodăriilor populaţiei.

Servituţile de utilitate publică reprezintă restricţii privind modul de utilizare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor, impuse de realizarea şi funcţionarea unor obiective de utilitate publică. Servituţile se impun prin delimitarea zonelor de protecţie a construcţiilor şi activităţilor de utilitate publică ce produc riscuri tehnologice.

Distanţele minime de protecţie între zonele construite şi unităţi industriale, zootehnice, unităţi de salubrizare, căi de transport care produc disconfort şi suportă unele riscuri pentru sănătatea publică sunt stabilite prin norme sanitare OMS 119/2014, astfel încât să asigure condiţiile de protecţie a populaţiei, sau prin norme specifice instalaţiilor de transport, înmagazinare combustibil.

#### Utilizări permise

* orice construcţii sau amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice şi limitarea efectelor acestora (piliere de siguranţă, lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafaţă, lucrări de marcare şi reperare a conductelor şi cablurilor, accese pentru intervenţia rapidă în caz de incendiu sau explozie, etc.)
* împrejmuiri şi marcări ale perimetrelor de risc

#### Utilizări permise cu condiţii

- toate tipurile de construcţii, cu condiţia respectării servituţilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru reţele tehnico-edilitare, căi de comunicaţie, exploatarea resurselor subsolului, apărarea ţării, ordinii publice şi siguranţei naţionale precum şi exigenţele Legii nr.10 / 1995

#### Utilizări interzise

- toate tipurile de construcţii amplasate în zone de protecţie stabilite prin norme sanitare şi de protecţie a mediului, ale unităţilor industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituţi legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil şi materiale explozibile, care prin alăturare pot potenţa efectele distructive, etc.

## RA-Amplasarea construcţiilor noi cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcţiilor care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice se face pe numai pe baza unui studiu de impact şi studiu asupra efectelor de risc pentru populaţie, elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

- În baza studiului de impact se emite acordul de mediu care este actul tehnico-juridic prin care se stabilesc condiţiile de realizare a unui proiect sau a unei activităţi din punct de vedere al impactului asupra mediului. După caz, avizul organelor de prevenire a situaţiilor de urgenţă, poate fi cel care impune condiţii finale.

- Autorizaţia de mediu este actul prin care sunt stabilite condiţiile de funcţionare pentru activităţile existente şi pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

- Se pot autoriza construcţiile care îndeplinesc condiţiile de realizare şi funcţionare conform cerinţelor acordului de mediu şi sunt compatibile cu funcţiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului.

#### Utilizări permise

- orice fel de construcţii şi amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

#### Utilizări permise cu condiţii

- construcţiile şi amenajările care îndeplinesc condiţiile de realizare şi funcţionare conform cerinţelor acordului de mediu şi sunt compatibile cu funcţiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

#### Utilizări interzise

* construcţiile şi amenajările incompatibile cu funcţiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentaţilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
* Construcţii sau echipamente care pot potenţa efectele negative ale altor unităţi generatoare de riscuri, in imediata apropiere a acestora.

## UP-Amplasarea lucrărilor de utilitate publică

Sunt de utilitate publică lucrările de interes naţional şi local privind:

* prospecţiunile şi exploatările geologice
* extracţia şi prelucrarea substanţelor minerale utile
* instalaţiile pentru producerea energiei electrice.
* căile de comunicaţii, deschiderea, alinierea sau lărgirea străzilor.
* sistemul de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, apă, canalizare, gaz metan.
* instalaţii pentru protecţia mediului
* îndiguiri şi regularizări de râuri,
* derivaţii de debite pentru alimentări cu apă şi atenuarea viiturilor
* staţii hidro-meteorologice, seismice, şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de alarmare a populaţiei
* sisteme de irigaţii şi desecări
* lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, şi de suprfaţă.
* clădirile şi terenurile necesare construcţiilor de locuinţe sociale şi obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, culte, sport, protecţie şi asistenţă socială, administraţie publică şi pentru autorităţile judecătoreşti;
* salvarea, protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum şi a parcurilor naţionale, rezervaţiilor naturale, monumentelor naturii
* prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri
* apărarea ţării, ordine publică şi siguranţa naţională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile Legii nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Declararea utilităţii publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile şi condiţionat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localităţi sau zone unde se intenţionează executarea ei.

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunei, judeţului sau persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea destinaţiei şi afectarea valorii terenului, necesitând după caz exproprieri sau instituirea unor servituţi de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileşte prin documentaţii tehnice şi studii de fezabilitate pe baza documentaţiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

Pe terenurile pe care s-a instituit servitute publică sau au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică este interzisă autorizarea altor construcţii sau amenajări definitive, cu excepţia lucrărilor pentru care s-a instituit servitutea sau s-a rezervat terenul.

În mod excepţional pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică pot fi autorizate construcţii provizorii până la realizarea obiectivului de utilitate publică.

#### Utilizări permise

-categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate în condiţiile legii

#### Utilizări permise cu condiţii

- construcţii cu durată limitată de existenţă

#### Utilizări interzise

- orice construcţii şi amenajări, cu excepţia lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

## Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public în extravilan

Zone cu interdicţie totală de construire pe terenurile cu:

- alunecări de teren în brazdă de intensitate medie *I* mare;

- eroziune declanşată de intensitate medie *I* mare;

- zone de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:

- 18 m din ax drum naţional, pe ambele laturi;

-12 m din ax drum judeţean, pe ambele părţi;

- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părţi;

Culuoare de protecţie faţă de:

* Reţele electrice aeriene de înaltă tensiune -400 kv/......................... 75+75m (nu e cazul)
* - ---„--- 200kv.... ...................................................... ........27,5+27,5m (nu e cazul)
* staţia de transformare, LEA 110 kV;.................................................. 18+18 m
* SRM gaz, magistrala de transport gaz;.............................................. 25+25m
* rezervoare de Înmagazinare a apei potabile;.......................................... 20m
* staţii de pompare *I* tratare;............................................ ......................20m
* conducta de aducţiune a apei potabile;................................................. 10+10 m
* depozite minore alestaţiilor de carburanţi;............................................ 20 m
* antena GSM faţă de zone rezidenţiale.................................................. 150 m
* se interzice trecerea LEA peste.locuinţe;
* Staţii de transformare electrice .............................................................raza = 50 m;

Zone cu interdicţie temporară de construire pe terenurile cu:

* riscuri geologice, până la consolidarea *I* stabilizarea situaţiei:
* alunecări de teren În brazdă *I* eroziune declanşată *I* prăbuşiri de intensitate mică;
* zone naturale protejate, până la obţinerea avizului administratorului *I* custodelui;
* zonele cu vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

Zone de protecţie în extravilan:

* Zone cu vestigii arheologice ....................................................... raza 500 m;
* Zone naturale protejate;
* Fond forestier
* Zone de protecţie pe baza normelor sanitare:

- surse de apă – captări- perimeter cu regim sever-100 m în amonte, 25 m.lateral şi în aval de sursă;

- rezervoare de Înmagazinare a apei potabile................................................... raza = 20 m;

- staţii de pompare ............................... .................................................. raza = 20 m;

- conducta de aducţiune a apei potabile....................................................... 10 m din ax

- ape curgătoare cadastrale, neprotejate.......................................................... 5 m pe ambele maluri;

- ape curgătoare necadastrale ....................................................................... 3 m pe ambele maluri;

- lacuri naturale…….............…………………………………………………………………… 5 m de jur împrejur

Intocmit Arh. Adina Bocicai.....................